

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMBUKTIAN YURIDIS ATAS HAK TANAH UNTUK MENDAPATKAN SERTIFIKAT TANAH

Oleh

Yunizar Hendriyansah

yunizar.h@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Sri Zanariyah

srizanariyah@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

M. Lutfi

m.lutfi1964@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Martina Male

martinamale16@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Naskah diterima : 15 Mei 2022

Naskah diterbitkan : 30 Juli 2022

Abstrak

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara, merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Metode penelitian dalam karya ilmiah ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris, data yang digunakan adalah data primer. Penelitian dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi lapangan, analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Hasil penelitian ini adalah: Bukti peralihan hak atas tanah akibat jual beli untuk memperoleh sertifikat tanah adalah adanya sertifikat sebagai bukti sahnya kepemilikan sebagai bukti jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak kepada sepetak tanah. Faktor penghambat pembuktian peralihan hak atas tanah karena jual beli untuk memperoleh sertifikat tanah adalah masyarakat merasa biaya pembuatan atau penerbitan sertifikat terlalu mahal, prosedurnya terlalu rumit dan ada faktor ketidaktahuan masyarakat mengenai tempat mengurus atau membuat sertifikat.

Kata kunci: Tanah, Hak, Sertifikat.

Abstract

Land is a gift from God Almighty, on the basis of the right to control from the state, it is an obligation for the government to carry out land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia. The research method in this scientific paper uses a normative juridical and empirical juridical approach, the data used are primary data. The study was conducted by means of a literature study and a field study, the data analysis used was qualitative. The results of this study are: Proof of land rights transferred as a result of buying and selling to obtain a land certificate is the existence of a certificate as proof of the validity of ownership as evidence of buying and selling carried out by both parties to the plot of land. The inhibiting factors for proving land rights transferred due to buying and selling to obtain land certificates are that the community feels that the cost of making or issuing certificates is too expensive, the procedure is too complicated and there is a factor of public ignorance regarding where to administer or make certificates.

Key word: Land, Rights, Certificate

I. PENDAHULUAN

Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alinea keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

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 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Prosedur Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Seiring berkembangnya zaman, yang pada awalnya tanah hanya digunakan dan/atau

dimanfaatkan untuk tempat tinggal, karena selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, bahkan tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.

Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Sehingga mengakibatkan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Maka tidak heran jika tanah merupakan sumber konflik yang paling tinggi selain karena tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia, tanah juga mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset.

Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang- Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA. Tujuan UUPA yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan

Pemerintah”. Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan peralihan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono, ”Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual–beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.

Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang nya semula dan menjadi hak pihak lain. Dalam hal memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya tidak banyak yang mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu.

Akan tetapi bagi seseorang yang akan membeli tanah, pengetahuan mengenai hal-hal tersebut, bagaimanapun pentingnya, belum cukup untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya. Hal yang paling utama ingin diperoleh yakni kepastian terlebih dahulu. Oleh karena terbatasnya jumlah tanah untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki.

Semuanya itu diperlukan untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa, tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat nya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 Ayat (1), adalah sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pen-golahan, 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, untuk menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan, namun dalam tataran aplikasinya masih banyak terdapat peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan.

Hal ini dapat dikatakan bahwa jika ada keharusan yang merupakan kewajiban bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yakni jual beli hak atas tanah untuk didaftarkan maka seharusnya ada sanksi bagi masyarakat yang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan. Akan tetapi dalam ketentuan Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak ditemukan adanya pasal yang mengatur mengenai sanksi dan/atau akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan.

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris diambil dari kepustakaan berupa peraturan-peraturan tertulis dan pendekatan yuridis empiris digunakan untuk melihat penerapan hukum berdasarkan fakta-fakta yang berlaku di masyarakat, badan hukum atau Pemerintah dengan tujuan untuk mempelajari hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara obyektif di lapangan, baik berupa pendapat, sikap dan perilaku hukum yang didasarkan pada identifikasi hukum dan efektifitas hukum. Pengumpulan data yang digunakan yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder . Pengumpulan data melalui prosedur yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*Liblary Research*) dengan serangkaian studi dokumentasi, dengan cara membaca, mengutip, dan menelaah peraturan perundang-undangan serta informasi lain yang ada hubungannya dengan permasalahan penelitian. Data yang telah dikumpulkan dan yang telah diperiksa secara keseluruhan baru kemudian di analisis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan dalam bentuk kalimat.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian di lokasi penelitian sertifikat merupakan salah satu yang dapat dijadikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dimana hak atas tanah dapat memberi wewenang kepada pemegang haknya sesuai dengan macam haknya, yakni apakah tanah yang akan dibeli tanah dengan status Hak Milik, HGB, HGU atau Hak Pakai. Tanah dengan status HM tidak ada jangka waktu, sedangkan HGB, HGU atau Hak Pakai ada jangka waktunya. Tidak semua orang boleh membeli tanah tertentu terutama berkaitan dengan adanya larangan-larangan yang harus diperhatikan.

Tanda bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat, jadi perlu dilihat juga apakah tanahnya sudah bersertifikat atau belum. Bila sudah bersertifikat, langkah yang harus dilakukan adalah meneliti terlebih dahulu keabsahan sertifikat tersebut, apakah sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan. Tanah yang sedang dijamin dapat dijual tetapi dengan syarat adanya persetujuan kreditur, tentu lebih aman membeli tanah yang tidak sedang dijamin.

Bila tanah yang akan dibeli dalam sengketa atau dalam sitaan (pengadilan atau PUPLN) seharusnya tidak dibeli karena ada benih sengketa. Sitaan dapat diketahui dari adanya pengumuman penyitaan di lokasi tanah tersebut atau pengumuman di surat kabar dan PPAT dilarang membuat akta atas tanah yang sedang disita atau dalam sengketa. Yang berhak menjual tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan, yaitu orang atau badan hukum yang disebut dalam sertifikat selaku pemegang hak. Bila sudah dewasa maka yang menjual adalah pemegang hak yang bersangkutan, namun bila belum dewasa diwakili orang tuanya (ayah atau ibu atau keduanya bersama-sama). Harta bersama hanya boleh dijual oleh suami dan isteri bersama-sama atau atas persetujuan bersama (meskipun sertipikat tertulis hanya atas nama salah satunya saja), dan bila tanah warisan maka yang berhak menjual adalah para ahli waris kecuali telah diadakan pembagian harta warisan. Yang tidak kalah penting adalah melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Nama pembeli selaku pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada

buku tanah dan sertipikat yang telah ditandatangani Kepala BPN. Secara de jure, pembeli telah aman dalam arti dilindungi secara hukum.

Mahal dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan sertifikat tanah membuat masyarakat malas dan enggan untuk membuatnya, hal ini diperkuat dengan masih banyaknya masyarakat yang lebih memilih prosedur dibawah tangan baik dalam pembelian tanah maupun dalam kepemilikan atau hak tanah akibat jual beli yang hanya berdasarkan kepercayaan dan surat jual beli seadanya.

1. Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Dialihkan Akibat Jual Beli Untuk Memperoleh Sertifikat Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yaitu Bapak Danar Fiscusia Kurniaji, S.H., M.H. selaku Kepala Sub Seleksi Pendaftaran tanah, pembuktian hak atas tanah yang dialihkan akibat jual beli ialah adanya sertifikat sebagai bukti keabsahan kepemilikan karena jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak terhadap sebidang tanah tersebut, di dalam hukum perdata hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanyalah jual beli yang belum memindahkan hak milik.

Transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara ekstra hati-hati agar tidak terjadi konflik di kemudian hari. Kerap terjadi beberapa kasus sengketa yang sumbernya antara lain surat tanah palsu, luas tanah yang dibeli tidak sesuai dengan yang tertera di surat tanah, tanah sitaan dan lain sebagainya. Tidak sedikit masyarakat yang belum mengetahui apa saja yang perlu dilakukan dalam jual-beli tanah. Akibatnya merasa dirugikan terkait transaksi tanah. Hal seperti ini tidak akan

terjadi dengan lebih memahami legalitas apa saja yang harus dipersiapkan dalam transaksi jual beli tanah.

Jual beli menurut hukum tanah (UUPA) adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli tanah dimaksud didasari hukum adat yang bersifat 'tunai', artinya pada saat jual beli itulah haknya dialihkan dari penjual kepada pembeli dan saat itu pula pembeli membayar lunas harganya kepada penjual. Jual beli tanah dalam penelitian ini adalah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi. Apabila tanah sudah bersertifikat, siapapun boleh menjadi saksi asal sudah dewasa. Kalau belum bersertifikat, saksinya adalah Kepala Desa dan salah seorang anggota pemerintahan desa setempat.

Berbeda dengan UUPA, prinsip jual beli menurut KUH Perdata adalah perjanjian dalam mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pihak pembeli dan pihak pembeli membayar harga tanah yang telah disetujui bersama, kemudian dilakukan lagi penyerahan secara hukum (*juridische levering*).

Dalam beberapa Yurisprudensi, fungsi pendaftaran peralihan hak tanah ialah untuk memberikan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli tersebut. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah menurut hukum, sepanjang syarat-syarat materil mengenai jual beli itu dipenuhi. Dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli tetapi hanya untuk mendapatkan bukti yang kuat mengenai jual beli tersebut benar-benar terjadi atau tidak.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT berhak menolak untuk membuat akta jika :

- a. Tidak diserahkan sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan;
- b. Bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak Pasal 24 ayat 1 atau Surat Keterangan Kepala Desa yang

menyatakan yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan;

- c. Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tidak berhak atau tidak memenuhi syarat memenuhi syarat bertindak demikian;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak;
- e. Belum memperoleh izin dari pejabat yang berwenang bila diperlukan;
- f. Obyek sedang dalam sengketa;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran jika salah satu syarat berikut tidak dipenuhi :

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum dimaksud tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang;
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan peraturan perundang-undangan;
- e. Tanah yang bersangkutan menjadi obyek sengketa di pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dinyatakan batal oleh putusan pengadilan yang tetap; dan
- g. Perbuatan hukum dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bukan semata tanah secara fisik. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya sesuai dengan macam haknya, yakni apakah tanah yang akan dibeli tanah dengan status Hak Milik, HGB, HGU atau Hak Pakai. Tanah dengan status HM tidak ada jangka waktu, sedangkan HGB, HGU atau Hak Pakai ada jangka waktunya. Tidak

semua orang boleh membeli tanah tertentu terutama berkaitan dengan adanya larangan-larangan yang harus diperhatikan.

Tanda bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat, jadi perlu dilihat juga apakah tanahnya sudah bersertifikat atau belum. Bila sudah bersertifikat, langkah yang harus dilakukan adalah meneliti terlebih dahulu keabsahan sertifikat tersebut, apakah sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan. Tanah yang sedang dijaminkan dapat dijual tetapi dengan syarat adanya persetujuan kreditur, tentu lebih aman membeli tanah yang tidak sedang dijaminkan.

Bila tanah yang akan dibeli dalam sengketa atau dalam sitaan (pengadilan atau PUPLN) seharusnya tidak dibeli karena ada benih sengketa. Sitaan dapat diketahui dari adanya pengumuman penyitaan di lokasi tanah tersebut atau pengumuman di surat kabar dan PPAT dilarang membuat akta atas tanah yang sedang disita atau dalam sengketa. Yang berhak menjual tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan, yaitu orang atau badan hukum yang disebut dalam sertifikat selaku pemegang hak. Bila sudah dewasa maka yang menjual adalah pemegang hak yang bersangkutan, namun bila belum dewasa diwakili orang tuanya (ayah atau ibu atau keduanya bersama-sama). Harta bersama hanya boleh dijual oleh suami dan isteri bersama-sama atau atas persetujuan bersama (meskipun sertipikat tertulis hanya atas nama salah satunya saja), dan bila tanah warisan maka yang berhak menjual adalah para ahli waris kecuali telah diadakan pembagian harta warisan. Yang tidak kalah penting adalah melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Nama pembeli selaku pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat yang telah ditandatangani Kepala BPN. Secara *de jure*, pembeli telah aman dalam arti dilindungi secara hukum.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa 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.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran atas kepemilikan tanah menganut system publikasi negatif, artinya Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi negatif berarti sertifikat hanya merupakan suatu tanda bukti hak yang bersifat kuat namun bukan bersifat mutlak. Sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima Hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Oki Maradha Pratama, S.H.,M.H. selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pembuktian hak atas tanah yang dialihkan akibat jual beli adalah dengan menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berupa *grosse* akta hak *eigendom*, Petuk Pajak Bumi atau *landrete*, girik, pipil, ketitir dan *verbonding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 6 Tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertifikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berupa asli akta PPAT. Kedua bentuk perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat ada 2 (dua) yaitu pertama perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat

yang diterbitkan oleh BPN maka sertifikat tersebut dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana dimaksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah ART/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kedua Perlindungan Hukum Represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah maka berhak untuk memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan beritikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

2. Faktor Penghambat Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Dialihkan Akibat Jual Beli Untuk Memperoleh Sertifikat Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Septo Apriyadi, S.ST., M.H. selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan menyatakan bahwa ada 2 (dua) faktor penghambat dalam pembuktian hak atas tanah yaitu penghambat dari :

a. Pihak masyarakat atau pemilik hak atas tanah.

Faktor penyebab masyarakat tidak mensertifikatkan hak atas tanahnya adalah :

1. Biaya yang terlalu mahal
2. Prosedur yang berbelit-belit

3. Tidak tahu dimana tempat mengurusnya

b. Pihak pemerintah

Hambatan yang sampai sekarang belum dapat ditanggulangi dan perlu mendapat perhatian yang serius dari pihak yang berwenang. Hambatan dimaksud adalah sebagai berikut :

- 1) Jumlah tenaga pelaksana yang masih terbatas.
- 2) Fasilitas yang belum memadai
- 3) Biaya yang tersedia masih sangat terbatas, dengan demikian berpengaruh terhadap pelayanan dalam memberikan penerangan kepada masyarakat.
- 4) Masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah di depan Kepala Desa atau Lurah saja, sehingga hal ini bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, demikian juga halnya juga masih banyak masyarakat yang tidak dapat membuktikan perolehan hak atas tanahnya atau alas hak yang dijadikan dasar penguasaan tanah secara beruntun.
- 5) Pemohon pendaftaran tanah tidak mempunyai / melengkapi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), oleh karena sipemohon beranggapan NJOP tanah yang dimohonkan dirasakan terlalu mahal.
- 6) Untuk memecahkan masalah yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, tidak hanya sekedar memperingan biaya yang harus ditanggung oleh pemegang hak atas tanah, akan tetapi juga melakukan upaya terpadu yang melibatkan pemerintah bersama rakyat sekaligus melalui penyelenggaraan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)
- 7) Program pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah baik secara rutin maupun Prona di Kabupaten belumlah mencapai tujuannya.

IV. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pembuktian hak atas tanah yang dialihkan akibat jual beli untuk memperoleh sertifikat tanah adalah adanya sertifikat sebagai bukti keabsahan kepemilikan sebagai bukti jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak terhadap sebidang tanah tersebut.
2. Faktor penghambat pembuktian hak atas tanah yang dialihkan akibat jual beli untuk memperoleh sertifikat tanah adalah masyarakat merasa biaya pembuatan atau penerbitan sertifikat terlalu mahal, prosedur yang terlalu berbelit-belit dan adanya faktor ketidak tahuan masyarakat terkait tempat mengurus atau membuat sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adiwinata Saleh, 1980, Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung.
- Al-Rashid Harun, 1986, Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Effendie Bachtiar, 1993, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung.
- Harsono Budi (I), 1999, Hukum Agraria Indonesia: Se-jarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan VIII, Djambatan, Jakarta.
- Okhtalia Donna Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, 2015, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya, Cetakan I, CV. Wiguna Media, Makassar.
- Rubaie Achmad, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Malang.
- Rofiq Ahmad, 2001, Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia, Gema Media Offset, Yogyakarta.
- Syahrani Ridwan, 2004, Materi Dasar Hukum Acara Perdata, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salindeho John, 2007, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Ujung Pandang.
- Soimin, Sudaryo, 1994, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi 1, (Cet.1), Sinar Grafika, Jakarta.
- Wanjik Saleh K., 2000, HakAndaAtas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta..

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen ke 4 (empat).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimuat dalam Staatsblaad Nomor 104 Tahun 1960.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimuat dalam Staatsblaad Nomor 58 Tahun 1996.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat dalam Staatsblaad Nomor 59 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimuat dalam Staatsblaad Nomor 52 Tahun 1998.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.