

KEKUATAN SERTIFIKAT SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Ati Yuniati

Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung

NIDN 0029067804

Email : atiyuniati78@gmail.com

Abstrak

Suatu sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh oleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah seperti yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejak Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan sertifikat sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber data sekunder, data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu peraturan perundang-undangan serta beberapa literatur yang digunakan untuk mendapatkan data hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Berdasarkan hasil penelitian bahwa di Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif, dalam hal ini sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain atau pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, sertifikat, sengketa tanah

POWER OF CERTIFICATE AS A TOOL FOR EVIDENCE IN LAND DISPUTE SETTLEMENT

Abstract

A land rights dispute arises because of a complaint or objection from a person / legal entity containing the truth and claim against a State Administrative Decision within the National Land Agency, where the decision is perceived as detrimental to their rights to a certain plot of land. Land rights disputes include several types of disputes concerning the status of the land, who has the right, denial of the proof of acquisition that constitutes the right to grant the rights and so on. Legal certainty of land rights can be obtained by holders of land rights by way of registration of land as contained in Government

Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration. Since Indonesia became independent, the state still has not been able to guarantee the right of land to its people. The purpose of this study is to determine the strength of the certificate as evidence in the settlement of land disputes. The data used in this study is secondary data sources, secondary data is data obtained through literature studies are legislation and some literature used to obtain legal data both primary and secondary law materials. Based on research result that in Indonesia embracing publication system of land registration that is negative publication system, in this case certificate is only an absolute proof letter. This means that the physical data and juridical data contained in the certificate have a strong legal force and must be accepted by the judge as correct information as long and as long as no other evidence or other parties can prove otherwise.

Keywords: land registration, certificate, land dispute

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki tanah dan menguasainya yang akan dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut

koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan (sertifikat, Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), hanya ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ali Achmad Chomzah, 2003, hlm 29).

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian diatur juga dalam Pasal 19 UUPA, pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa 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 tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh oleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/ tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya (Bachtiar Effendie, 1993, hlm. 5).

Pendaftaran tanah akan membawa akibat yaitu diberikannya suatu 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 yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut”.

Berdasarkan fakta-fakta yang terdapat 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 berbagai 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 (Budi Harsono, 2002, hlm. 398).

Kasus-kasus sengketa tanah yang terjadi di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan bahwa selama 72 tahun sejak Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) hanya sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana kekuatan sertifikat sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah?

Metode Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber data sekunder, data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu peraturan perundang-undangan serta beberapa literatur yang digunakan untuk mendapatkan data hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Kemudian dilakukan interpretasi data dan kemudian dilakukan

pembahasan yang akan menuju kepada kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti.

Pembahasan

Maksud atau arti dari katakuat dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna mutlak (*indefesiable*) atau tidak dapat diganggu gugat, atau absolut. Jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Makna kuat ini lah yang dikemudian hari atau saat ini selalu menjadikan persoalan hukum bagi pihak-pihak yang kepentingannya dirugikan. Maksudnya adalah pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertifikat hak atas tanah yang akan dipertanyakan.

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang kuat, sertifikat hak atas tanah ini dikatakan kuat artinya harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Demikian juga yang dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Untuk penerbitan sertifikat, diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak-pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan penerbitan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.

a. Sertifikat Palsu

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan surat atau barang bernilai. Sebagaimana surat atau barang yang bernilai ekonomi tinggi, maka ada kecenderungan di masyarakat untuk memalsukan surat atau barang tersebut. Untuk memonitor setiap lembar sertifikat yang telah beredar tidaklah mudah, sehingga masih saja terdengar adanya sertifikat palsu meskipun telah ada usaha-usaha

pencegahannya. Upaya-upaya untuk mencegah sertifikat palsu telah dilakukan antara lain dengan mencetak blanko sertifikat yang menggunakan teknis pencetakan mutakhir sehingga sulit untuk dipalsukan. Selain itu ditunjang dengan pengelolaan tertib administrasi dan upaya lain untuk mencegah sertifikat palsu.

b. Sertifikat Asli tetapi Palsu

Dari berbagai kasus penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terungkap bahwa surat-surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan, misalnya Surat Keterangan Kepala Desa, Keterangan Waris, Segel Jual Beli dan sebagainya. Kasus penerbitan sertifikat dimaksud dapat dikategorikan sebagai sertifikat asli tetapi palsu. Hal itu tentunya dilakukan setelah dibuktikan melalui proses pengadilan.

c. Sertifikat Ganda

Terdapat pula kasus dimana untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Kasus semacam ini dikategorikan sebagai penerbitan sertifikat ganda. Hal ini terjadi antara

lain sebagai akibat kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonan yang bersangkutan.

Penunjukan batas tanah oleh pemohon secara sengaja atau tidak sengaja adalah keliru sehingga gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya atau salah, karena di atas tanah yang sama sebelumnya pernah diterbitkan sertifikat tanah. Hal ini tidak akan terjadi bila penerbitan sertifikat dahulu didasari pemetaan yang cermat dan dipetakan dalam peta dasar. Sedangkan pembuatan peta dasar dilakukan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menanggapi persoalan-persoalan tersebut dapat ditempuh dengan jalan musyawarah dari pihak-pihak yang bersengketa dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tidak dapat ditempuh dengan jalan musyawarah, maka dapat diteruskan melalui proses pengadilan (Ali Achmad Chomzah, 2003, hlm 25-26).

c. Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Melalui Pengadilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat. Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Hal ini dimaksud untuk menghindari terjadinya masalah di

kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Kewenangan administratif permohonan pembatalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan

Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut (Ali Achmad Chomzah, 2003, hlm 33-34).

Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan *Alternatif Dispute Resolution* (selanjutnya disingkat ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu :Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.

Dengan berjalannya waktu, penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan

Nasional (selanjutnya disingkat BPN). Dalam struktur organisasi BPN dibentuk satu ke deputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (selanjutnya disingkat Deputi). BPN telah pula menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007. Dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif.

Pembentukan Deputi tersebut menyiratkan dua hal, yaitu pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga diupayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Di Indonesia, sertifikat merupakan instrumen yuridis sebagai salah satu bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga Negara dalam hal ini yaitu pemerintah. sertifikat tanah adalah suatu 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 (Boedi Harsono, 2005, hlm 472).

Sertifikat tanah merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Makna sertifikat tanah merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI sebagai lembaga/institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI didalamnya memuat data fisik dan yuridis.

Hal ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum

sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan (FX. Sumarja, 2010, hlm 26). Sertifikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah.

Apabila unsur perdata sifatnya abadi dan tidak memerlukan campur tangan kekuasaan politik untuk melaksanakannya, tugas kewajiban yang termasuk hukum publik tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh rakyat. Oleh karena itu, penyelenggaraannya dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat yang pada tingkatan tertinggi diserahkan kepada negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Arie Sukanti Hutagalung, 2008, hlm 21)

Sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dilihat dalam beberapa ketentuan perundang-undangan. Didalam UUP di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2), 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;

Berdasarkan pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar. Jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar yaitu dengan memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 tersebut, maka selanjutnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya di dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa 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.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah 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 tersebut.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia hingga saat ini adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain atau pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka akan diadakan perubahan dan penbetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Oleh sebab itu untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertifikat 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.

C. Penutup

Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu 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 untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dimiliki oleh seseorang maupun badan hukum.

Dengan adanya sertifikat 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 sertifikat yang dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara. Dalam administrasi pertanahan akan dapat diketahui siapa yang menjadi pemegang haknya (pemilik sebidang tanah), subyek pemegang hak atas tanahnya (nama pemegang hak), obyek haknya Hak Milik dan hak-hak lainnya), letak tanah, batas

(berbatasan dengan pihak siapa) 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 pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah.

Dalam Pasal 19 UUPA tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti hak atas suatu kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilik tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

DAFTAR PUSTAKA

Chomzah, Ali Achmad, 2003, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka, Jakarta

Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung : Alumni

Hutagalung, Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta

Harsono, Budi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Edisi Revisi : Jakarta, Djambatan

-----2005, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)*, Cetakan Kesepuluh, Edisi Revisi : Jakarta, Djambatan

Sumarja, FX, 2010, *Buku Ajar Hukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit Universitas Lampung

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah