

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Itikad Baik

I Nyoman Dirga
Magister Kenotariatan Universitas Mataram
Email: inyomandirga@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis adanya tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Tetapi masih terdapat ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Bagaimana dengan prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam perundang-undangan pertanahan. Sehingga perlu melihat prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah agar memperoleh kekuatan hukum yang terkuat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kekuatan hukum Sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pertanggungjawaban Badan Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat yuridis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan atau statuta approach, seperti ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. Pendekatan Konseptual, terkait ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan pendekatan Analitical berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Sertifikat Tanah, Itikad Baik.

ABSTRACT

This research aims to know the menganalisi and land that is already dominated by the subject of the law for many years and has been completed with the certificate. But still there is no outside parties are demanding land rights. How did with prisif in good faith as set forth in militate crustaceans land. Sehingga need to see land registry implementation procedures in order to obtain the power of the law of the strongest, according to the Government Regulation Number 24 in 1997, the power of legal land rights Certificates according to the provisions of article 32 paragraph (2) the Government Regulation Number 24 in 1997 and the accountability of the Agency which issued the Certificate of land rights over the land containing juridical defect. The approach used in this study is Statutes Approach, as is the provision of article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 about the land registry, conceptual approach related provision of article 32, paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 about land registry and Analitical approach based on the

provisions of article 32 paragraph (2) the Government Regulation number 24 in 1997 about the land registry.

Key Words: *Legal Strength, Land Certificate, Good Faith.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan.

Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga se-tiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹ Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang juga disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).

Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan dari pada

salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.²

UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turuntemurun yang dapat dimiliki orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 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 satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

¹M.P Siahian, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1

²Hidayat, Rozi Aprian. "ANALISIS YURIDIS PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KAWASAN HUTAN." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.2 (2016).hlm.3

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh 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.³

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan Sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada disetiap daerah Kabupaten/Kota kekuatan hukum Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan, sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2), Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum 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.”⁴

Ketentuan di atas menunjukkan bahwa Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan.

PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi PP tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa :⁵

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak 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

³ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaanya, Alumni, Bandung 1993, hlm. 5.

⁴Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelima belas, Edisi Revisi Djembatan, Jakarta, 2002, hlm.398.

⁵S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Penerbit Grasindo, Jakarta, 2005, hal.1.

yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2. Dalam 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 jangka 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.

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- a. Sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
- c. sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Konsep yang digunakan

dalam pasal ini adalah “rechtsverwerking” yang sudah diterapkan sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum UUPA ada.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering terjadi diberbagai daerah di Indonesia.

Masalah hak atas tanah di Indonesia bukanlah masalah sederhana untuk diselesaikan, karena masalah hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai permasalahan yang rumit dan kompleks. Hal ini disebabkan sumber daya tanah tidak mungkin lagi bertambah sementara manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah, masalah tanah berkaitan erat dengan sosial budaya, aspek ekonomi, aspek hukum, aspek politik bahkan aspek pertanahan dan keamanan Negara.⁶

Indonesia, sebagian besar penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor pertanahan. Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan. Kondisi tata kota yang berubah-ubah di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.

Sehubungan dengan itu maka pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting, baik bagi administrasi Negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, sehingga konflik di bidang pertanahan dapat

⁶Djamester A. Simarmata, *Hukum Pertanahan dan Prinsip Ekonomi*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, 1997, hal. 54.

diminimalkan. Pencatatan yang sistimatis ini kemudian dikenal dengan lembaga Pendaftaran Tanah.

Awalnya pendaftaran tanah bukan sebagai hal yang penting asasnya dilakukan, sebab yang diprioritaskan adalah fungsi haknya yakni bagaimana supaya dapat memberikan manfaat bagi seluruh anggota keluarga kawasan yang hidup di atas tanah tersebut. Hanya saja, karena perkembangan kehidupan manusia yang satu sama lain tidak mempunyai nasib yang sama dalam mengembangkan hidupnya, sudah barang tentu tanah milik bersama akan menjadi sasaran yang dikeluarkan bagusnya dari kepemilikan bersama tersebut.

Erman Rajagukguk dalam penelitian disertasinya menemukan bahwa ada beberapa desa di Jawa Timur dan Jawa Tengah mencoba mempertahankan sifat kepemilikan bersama atas tanah untuk mencegah penjualannya kepada orang luar desa dan untuk mencegah kenaikan harga dengan cara membatasi penjualan hanya boleh dilakukan antar sesama penduduk dari desa yang sama, namun dalam kenyataannya usaha ini tidak efektif, sering pihak penjual memberikan surat kuasa yang tidak dapat menghindar dari hukum.⁷

Akhirnya milik bersama yang sifatnya *publiekrechtelijk* pun, semakin terindividualisasikan menjadi hak milik privat. Di tengah terindividualisasinya hak-hak yang pada awalnya hak bersama, lembaga pendaftaran tanah kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sebaliknya dengan pendaftaran tanah ini dapat mengamankan hak hak atas tanah perseorangan atau milik sekelompok masyarakat dan badan hukum. Sehingga pemiliknya dapat terlindungi secara yuridis dan teknis untuk digunakan dialihkan dan atau diikatkan sebagai jaminan hutang oleh pemiliknya.⁸

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu.

Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah ditemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipapipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan.⁹

Menurut A.P. Parlindungan pembuktian hak atas tanah di Indonesia sangatlah kompleks sekali karena tidak ada tradisi ataupun peraturan yang menyebutkan keharusan pendaftaran tanah tersebut. Oleh karenanya menurut Sudargo Gautama kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan harus diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah, dengan demikian akan memberikan kepastian hukum, jika tidak diadakan kewajiban ini maka pendaftaran tanah itu sendiri tidak akan memberikan arti sama sekali, yang hanya mengakibatkan kerugian yang tidak kecil jika dilihat dari sudut tenaga, alat-alat dan ongkos-ongkos yang dikeluarkan.¹⁰

Menurut Pitlo dalam ajaran umum Hukum Perdata tentang pendaftaran, maka

⁷Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Dan Kebutuhan Hidup*, Cet. 1, Jakarta, Chandra Pratama, 1995, hal. 87.

⁸M. Yamin Lubis, *Problematika Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran T-*

anah, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006, hal.4.

⁹Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan I, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal 58

¹⁰Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1990, hal.49

saat dilakukannya pendaftaran tanah maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan benda (dalam hal ini tanah) diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum, sejak saat itu pulalah pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dengan maksud ia menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari keputusan.¹¹

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, kepada para pemegang hak atas tanah diberikan penegasan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk itu dinyatakan selama belum dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997.¹²

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun system publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, maka berarti sertifikat tanah yang di terbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertifikat itu bisa dicabut dan dibatalkan. Oleh karena itu tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertifikat tanah berarti pemegang sertifikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satusatunya yang tidak tergoyahkan.

¹¹Lihat Pitlo, (Het System Van Het Nederlands Privaatrecht, 1968, hal. 136) dalam Abdurrahman , *Beberapa Aspek Hukum Agraria Seri Hukum Agraria* V, Bandung, Alumni, 1980, hal. 90

¹²Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, USU Medan, 2005, hal. 173

Menurut Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaiknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain suatu badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.

Dalam realitas kehidupan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan/ sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum bidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam arti setelah tanah itu bersertifikat. sebagai rumusan masalah dan akan dicari penyelesaiannya secara ilmiah.

Adapun rumusan masalah tersebut yaitu: (1). Bagai-mana prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah agar memperoleh kekuatan hukum yang terkuat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?; (2) Bagaimanakah kekuatan hukum Sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?; (3) Bagaimana pertanggungjawaban Badan Pertanahan

yang menerbitkan Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat yuridis?

A. PEMBAHASAN

1. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Agar Memperoleh Kekuatan Hukum Yang Terkuat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

a. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayahwilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan.¹³

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

- a) Adanya rencana kerja Pasal 13 Ayat2;
- b) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 8;
- c) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal
- d) Penetapan batas bidang-bidang tanah Pasal 17 dan Pasal19
- e) Pembuatan peta dasar pendaftaran Pasal 20 ;
- f) Pembuatan daftar tanah Pasal 21 ;
- g) Pembuatan surat ukur Pasal 22 ;
- h) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis Pasal 24 dan Pasal 25
- i) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27

- j) Pengesahan hasil pengumuman Pasal 28
- k) Pembukuan Hak Pasal 29 ;
- l) Penerbitan Sertifikat Pasal 31
- m) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- n) Penetapan lokasi Pasal 46 ;
- o) Persiapan Pasal 47 ;
- p) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 48 dan Pasal 51 ;
- q) Penyelesaian permohonan yang ada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis Pasal 55 ;
- r) Penyuluhan Pasal 56 ;
- s) Pengumpulan data fisik Pasal 57 dan Pasal 58 ;
- t) Pengumpulan dan penelitian data yuridis Pasal 59 dan Pasal 62;
- u) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya Pasal 63 dan Pasal 64;
- v) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak Pasal 65 dan Pasal 66 ;
- w) Pembukuan Hak Pasal 67 ;
- x) Penerbitan Sertifikat Pasal 69 dan Pasal 71

b. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹⁴

Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

¹³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.3 Kencana; Bandung, 2013. Hal 34

¹⁴ *Ibid*, hal 20

- a) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan Pasal 13 ayat 4;
- b) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- c) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah Pasal 17 dan Pasal 19 ;
- d) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 ;
- e) Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 ;
- f) Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 ;
- g) Pembuktian Hak Baru Pasal 23 ;
- h) Pembuktian Hak lama Pasal 24 dan Pasal 25 ;
- i) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil
- j) Pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27 ;
- k) Pengesahan Hasil Pengumuman Pasal 28 ;
- l) Pembukuan Hak Pasal 29 dan Pasal 30;
- m) Penerbitan sertifikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

- a) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah;
- b) Pengukuran Pasal 77 dan Pasal 81 ;
- c) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah Pasal 82 dan Pasal 85 ;
- d) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 Hari Pasal 86 dan Pasal 87;
- e) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Pasal 88 ;
- f) Pembukuan Hak Pasal 89 dan Pasal 90 ;
- g) Penerbitan sertifikat Pasal 91 dan Pasal

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur pendaftaran tanah dalam rangka untuk memperoleh kekuatan hukum yang terkuat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah sesuai . hal ini sesuai dengan analisis penulis menggunakan teori kewenangan sebagaimana yang diatur didalam Un-

dang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Adminstrasi Pemerintahan.

Dimana di dalam ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa: Syarat syahnya keputusan meliputi :

- a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang
- b. Dibuat sesuai prosedur
- c. Substansi yang sesuai dengan objek keputusan.

Jadi menurut penulis bahwa prosedur pendaftaran tanah telah sesuai dengan ketentuan pasal tersebut, dimana pejabat yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, dibuat melalui prosedur pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Dan substansinya sesuai dengan prinsip itikad baik.

2. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA yaitu sistem publikasi negatif dengan unsur positif bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya.

Berarti 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. 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. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19

ayat (2) huruf c UUPA bahwa sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Artinya sertifikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan atau dibatalkan sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertifikat tanah tersebut.

Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satusatunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi buktibukti lain tentang kepemilikan hak atas tanah antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat dan surat keterangan hak milik adat). Oleh karenanya adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memiliki sertifikat tanah berarti pemilik sertifikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan.

Kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah masih harus dibuktikan di persidangan melalui tahap pembuktian mengenai keabsahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat tanah berdasarkan buktibukti baik secara tertulis maupun berdasarkan keterangan saksi. Sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka surat tanda bukti hak yang diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain dari ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat, dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tampak jelas adanya usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar oleh karena pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Hal ini diperkuat dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang bertujuan untuk tetap berpegang pada stelsel negatif dan dipihak lain secara seimbang memberikan kepastian hukum

kepada pihak yang beritikad baik menguasai dan/atau memiliki sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal-hal yang berkaitan dengan hukum pembuktian termasuk dalam lingkup hukum acara. Perihal pembuktian juga dikenal dalam hukum pertanahan Indonesia khususnya pembuktian mengenai pendaftaran tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya. Sehubungan dengan hukum pembuktian, maka untuk keperluan suatu pembuktian diperlukan alat bukti secara tertulis maupun pernyataan mengenai suatu hak penguasaan tanah secara nyata serta itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi. Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan lima macam alat-alat bukti yaitu:

1. bukti tulisan;
2. bukti saksi;
3. persangkaan;
4. pengakuan;
5. sumpah;

Sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, alat bukti hak tersebut dapat digunakan untuk :

1. mendalilkan mempunyai sesuatu hak; atau
2. meneguhkan haknya sendiri; atau
3. membantah suatu hak orang lain; atau
4. menunjuk pada suatu peristiwa hukum tertentu.

Alat bukti sebagaimana diuraikan diatas dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi 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. Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.

Ketentuan mengenai pembuktian hak atas tanah dan pembukuannya tidak diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi diatur secara rinci dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yang membedakan antara pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa untuk keperluan pendaftaran hak :

- a) hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
- b) penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
- c) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- d) hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- e) tanah wakaf yang dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- f) hak milik atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan akta pemisahan;
- g) pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Sedangkan pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pedahulunya dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang ber-hak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau-pun pihak lainnya.

Berkaitan pula dengan pembuktian hak, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditujukan oleh pemegang hak atas

tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Dengan demikian, pembuktian kepemilikan hak atas tanah merupakan proses yang dapat digunakan pemegangnya untuk mendalilkan kepunyaan, meneguhkan kepunyaan, membantah kepunyaan, atau untuk menunjukan kepunyaan atas sesuatu kepemilikan hak atas tanah dalam suatu peristiwa atau perbuatan hukum tertentu.

Pada proses pembuktian dipersidangan, untuk membuktikan suatu hak, Pasal 137 HIR memberikan peluang kepada para pihak untuk dapat meminta agar pihak lawan menyerahkan kepada hakim surat-surat yang berhubungan dengan perkara yang sedang diperiksa. Pemeriksaan surat-surat tersebut dimaksudkan untuk membuktikan sesuatu permasalahan yang sedang menjadi sengketa, misalnya dalam sengketa kepemilikan tanah, para pihak akan menyerahkan tanda bukti hak masing-masing yang berupa surat bukti sertifikat tanah atau jika tanahnya belum didaftar akan menyerahkan surat bukti zegel tanah dalam rangka guna meneguhkan dalil gugatan/dalil bantahan masing-masing pihak. Bahkan sertifikat dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁵

Hakimlah yang akan memberikan penilaian berdasarkan pemeriksaan yang teliti ditambah dengan bukti-bukti lain antara lain keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti lainnya menurut hukum pembuktian. Dalam penyelesaian suatu sengketa, hakim akan mencari alat bukti lain yang menjadi dasar atau alas hak penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan mengenai pembuktian menurut hukum acara perdata.

Segala keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tersebut mempunyai

kekuatan hukum yang harus diterima oleh hakim dimuka pengadilan sebagai sebuah keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang menunjukkan fakta sebaliknya. Dengan demikian hakim mempunyai kewenangan yang lebih luas untuk menetapkan alat bukti mana yang benar apakah misalnya sertifikat ataukah alat bukti lain yang diajukan oleh seseorang, dalam membuktikan dalildalil gugatannya.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah untuk menghindari terjadinya penerbitan sertifikat tanah bukan kepada orang yang berhak, sedangkan terhadap para pemegang sertifikat tanah perlu diberikan suatu perlindungan hukum atas perbuatan hukum penerbitan sertifikat tanah tersebut. Ketentuan mengenai pemberian perlindungan hukum dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa 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 yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan ini merupakan penerapan ketentuan hukum yang telah ada dalam hukum adat yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari hukum tanah nasional dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

¹⁵Liza Mayanti. "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.3 (2016), hlm. 512

Dalam hukum adat berlaku ketentuan bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Penjelasan sebagaimana diuraikan diatas berlaku terhadap seluruh jenis sertifikat hak atas tanah termasuk sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan tanda bukti atas hak yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh.

Walaupun demikian tinggi kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti, namun tetap diperlakukan sebagai alat bukti awal karena didasari kemungkinan adanya alat pembuktian pihak lain yang lebih berwenang, tidak terkecuali terhadap sertifikat hak milik yang terkuat dan terpenuh sekalipun.

Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuktian diluar pengadilan maupun melalui sengketa di pengadilan. Kekuatan pembuktian demikian sebenarnya sama dengan kekuatan pembuktian akte otentik pada umumnya.

Sebagaimana dijelaskan oleh Retnowulan Sutantio bahwa akte otentik memiliki bukti yang cukup atau bukti yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar kecuali apabila diajukan bukti lawan yang kuat. Hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut atau dengan perkataan lain yang termuat dalam akta itu harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Hal ini berarti bahwa kekuatan bukti yang sempurna masih dapat digugurkan dengan bukti lawan yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini dipertegas

pula dengan penjelasan Bab IV alinea 2 UUPA yang menyatakan bahwa Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian bagi para pemilik tanah baik perorangan maupun institusi, dijamin kepemilikan tanahnya apabila memiliki sertifikat hak atas tanah. Sedangkan bagi para pemilik tanah girik, menurut hukum pertanahan, pemegang girik asli diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan dalam rangka pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Girik merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 dan bukan merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pemegang girik dan sertifikat hak atas tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertifikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. Pemilik sertifikat hak atas tanah yang beritikad baik harus diakui kepemilikannya karena sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Apabila ada pihak lain yang merasa berhak pula atas tanah tersebut, maka ia harus membuktikannya walaupun bukti kepemilikannya adalah surat girik. Menurut hukum adat, pemegang surat girik telah diakui bahwa ia sebagai pemilik tanah tersebut. Secara administratif dan formalitas, pengakuan tersebut dikuatkan dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah atas nama yang bersangkutan.

Mengacu pada teori kepastian hukum terkait dengan kekuatan pembuktian Sertifikat hak atas tanah bahwa Sertifikat merupakan alat untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi semua warga Negara karena yang diperoleh dengan cara itikad baik. hukum yang baik adalah hukum yang mengandung 3 nilai identitas, yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan hukum dan asas kemanfaatan hukum. Hal tersebut sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch.

Penjabaran terhadap asas kepastian hukum adalah pemberian Sertifikat terhadap hak atas tanah merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi setiap warga Negara. Sedangkan ditinjau dari aspek keadilan bahwa setiap pemegang Sertifikat hak atas tanah harus siap dengan segala konsekuensi hukum yang timbul dari perolehan hak atas tanah termasuk siap untuk menghadapi gugatan terhadap Sertifikat tersebut. Dari aspek kemanfaatan hukum bahwa pemegang hak atas tanah dapat memperoleh manfaat terhadap pengelolaan tanah tersebut.

3. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Yuridis

Proses Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Sertifikat Palsu dan Sertifikat Ganda Secara umum segala permasalahan pertanahan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat diselesaikan dengan beberapa tahapan. Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut dibagi dalam beberapa tahap yaitu ;

a. Pengaduan

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan Sertifikat hak Atas Tanah biasanya berisikan halhal dan peristiwaperistiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan.

b. Penelitian

Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan :

- 1) Pengumpulan data administrasi
- 2) Penelitian fisik di lapangan.

c. Pencegahan Mutasi

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

d. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian musyawarah yaitu pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Musyawarah ini harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- 1) Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten kepada para pihak.
- 2) Berita acara musyawarah
- 3) Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.

e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

f. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada. Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertifikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keteranganketerangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai

kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.¹⁶

Terhadap sertifikat palsu dan sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertifikat tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis melakukan analisis secara lebih mendalam terhadap pertanggung jawaban Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat yuridis dengan menggunakan teori pertanggungjawaban hukum. Apabila kita mengacu kepada teori pertanggungjawaban hukum, maka Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat cacat yuridis harus bertanggung jawab terhadap penerbitan Sertifikat tersebut. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.

3. PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan permasalahan dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah agar memperoleh kekuatan hukum yang terkuat menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui prosedur pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadik.

2. Kekuatan hukum Sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah sangat kuat selama tidak ada gugatan yang diajukan terhadap Sertifikat tanah selama 5 tahun. Sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas terhadap proses penerbitan suatu Sertifikat hak atas tanah pasti diumumkan ke khalayak ramai, dimana salah tujuan dari pengumuman tersebut adalah untuk pihak-pihak yang merasa haknya dirugikan untuk mengajukan keberatan, namun terhadap hak hak tersebut tidak pernah digunakan oleh Penggugat.
3. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat yuridis adalah Terhadap sertifikat palsu dan sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertifikat tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. I Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2014, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah (Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah)*, Pustaka Bangsa, Mataram, NTB.
- Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pem-*

¹⁶Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, (Bandung :Citra Aditya Bhakti, 2003). Hal.1

bangunan, Sinar Grafika, Jakarta.

Andi hamzah Dkk, 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta: Jakarta.

Adarian Sutedi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2002, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Alumni, Bandung.

-----, 1974. *Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaanya Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Chai8zi Nasucha, 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan, dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Kesaint Blance Indah Corporation, Jakarta.

Jurnal

Thontowi, Jawahir. *Penguasaan dan Pemilikan Tanah yang Diskriminatif : Hukum Internasional dan Hukum Nasional*, Jurnal Hukum Ius QUIA IUSTUM, No.13 Volume 7. 2000.UII.

Supriadi, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung. Volume 8. 2001. Bandung

Hidayat, Rozi Aprian. "Analisis Yu-Ridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Ta-Nah Pada Kawasan Hu-Tan." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.2 (2016).

Liza Mayanti. "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* 4.3 (2016),

Website

Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 18 Februari 2017 pukul 13.00

Hukum-BlogSpot,<http://www.thesis.hukum.com/> Perlindungan Hukum menurut para ahli, diakses pada tanggal 22 Februari 2017 pukul 12.00

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Keputusan BPN No. 3 Tahun 1997 *Tentang Peraturan Pelaksana PP. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.