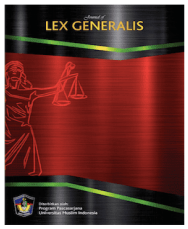
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 3, Nomor 8, Agustus 2022
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa

Andi Batara Bintang Darnus[1,2], Syahruddin Nawi[1] & Sri Lestari Poernomo[1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail: batarabintang.danus@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa; (2) mengetahui dan menganalisis kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa adalah kurang memberikan jaminan kepastian hukum; (2) kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

Kata Kunci: *Sertifikat; Tanah; Sengketa*

ABSTRACT

The research objective to analyze to analyze the legal protection for the holders of certificates of title to land in dispute; (2) find out and analyze the strength of proof of land title certificates based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The research method in this study uses the type of normative research. The results of this study indicate that: (1) legal protection for holders of certificates of ownership of land in dispute is less guarantee of legal certainty; (2) the strength of proof of the certificate of ownership of land based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is that the certificate has strong evidentiary power as long as there is no other evidence that denies it.

Keywords: *Certificate; Land; Dispute*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945(selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa"Negara Indonesia adalah Negara Hukum." Sebagai negara hukum, Indonesia wajib memberikan dan menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada setiap warga negaranya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara Indonesia mempunyai hukum positif yang mengatur serta melindungi warga negaranya, baik itu secara umum atau secara khusus termasuk hukum pertanahan (Febriansyah, 2017).

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang fundamental dari setiap warga negara saat ini. Kebutuhan akan tanah dapat terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki, oleh sebab itu untuk mengatur keberadaan tanah tersebut diperlukan suatu aturan hukum yang nantinya dapat memberikan jaminan, kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya (Rejekiningsih, 2016).

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" (Arifin, 2019). Dengan demikian dapat diartikan bahwa segala yang ada di Negara ini adalah untuk kemakmuran rakyat untuk dilaksanakan agar tercapai segala cita-cita Bangsa. Salah satu kekayaan yang ada di Indonesia adalah tanah, tanah adalah bagian bumi terluar yang mempunyai satuan terbatas yaitu panjang dan lebar, yang dikuasai oleh Negara baik secara langsung maupun tidak langsung (Yuliyanto & Ratna, 2019).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Tujuan pokok keberadaan lahirnya dari UUPA adalah selain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagirakyat, tetapi juga UUPA mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum (Kuswanto & Atmoko, 2019).

Selanjutnya dalam Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah disebutkan, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Apriani, 2017). Maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dianggap belum berjalan efektif dan dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan (Nur, 2015). Oleh karena itu pemerintah membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum, makapada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah mengeluarkan lagi PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengganti PP sebelumnya yakni PPNo.10 tahun 1961, khususnya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 tahun1997 (Abdi, 2020).

Adapun salah satu sistem dan pengaturan yang digunakan dalam UUPA dan PP No.24 tahun1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, dalam hal ini

pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Hadisiswati, 2014). Kuat dalam halini tentunya mengandung arti bahwa pendaftaran hak atas tanah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang kemudian ditandai dengan diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register. Oleh karena itu selama tidak dapat dibuktikansebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar (Ramadhani, 2017).

Melihat tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dipaparkan dalam ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah, maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia seharusnya akanterjamin dan tercipta suatu kepastian baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hakatas tanah (Silviana, 2012).

Kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Sehingga hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa. Meningkatnya perkembangan dunia ekonomi dan semakin banyaknya akan kebutuhan masyarakat akan papan berupa perumahan, pembangun gudang, pabrik, pembelian tanah secara luas oleh pengembang/kontraktor, penyimpanan uang yang dijadikan dalam pembelian tanah tetapi tidak memanfaatkan tanah, tidak mengolah tanah dan tidak segera membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan tujuan peruntukan yang telah dimohonkannya.

Hal tersebut menyebabkan terjadinya penggunaan/penggarapan tanah oleh masyarakat sekitar (Okupasi) hingga bertahun-tahun lamanya, bahkan masyarakat sampai mengajukan permohonan hak atas tanah di atas lahan yang ditempati untuk dimilikinya, karena masyarakat sekitar lahan tersebut tidak mengetahui apakah tanah yang selama ini mereka tempati tersebut telah dimiliki dengan suatu hak oleh seseorang dan badanhukum atau tidak karena mereka telah menggarap tanah tersebut sejak puluhan tahun lamanya dan tidak ada pihak lain yang masuk untuk mempergunakan tanah tersebut selama ditempatinya, sehingga tidak jarang diterbitkannya sertifikat-sertifikat yang saling tumpang tindih(*Overlapping*).

Kepastian hukum hak atas tanah tidak terjamin sepenuhnya mengingat masih saja terjadi *overlapping* sertipikat. Meskipun dalam Pasal3 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: "Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Namun pada kenyataannya masih dapat kita jumpai terjadinya tumpang tindih hakatas tanah walaupun telah dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tumpangtindih hak atas tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum danperlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah

tersebut. Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya makaSertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum. Penulis akan melakukan penelitian berdasarkan referensi hukum, jurnal-jurnal ilmiah, teori hukum, asas-asas hukum, yang berhubungan dengan hukum pertanahan (agraria) lebih khususnya mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah.

PEMBAHASAN

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik AtasTanah yang Mengalami Sengketa

Selain menjadi sumber asal modal pembangunan, tanah juga merupakan faktor pemicu konflik atau sengketa yang sangat rawan serta memiliki potensi pemicu krisis sosial. Guna mencegah hal-hal tersebut diperlukan suatu peraturan yang mampu menjamin hak-hak seseorang atau badan hukum terhadap tanah miliknya agar terdapat perlindungan hukum yang pasti. Hukum pertanahan Indonesia menginginkan adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atassebidang tanah.Di dalam realitasnya pemegang sertifikat hak atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, hal tersebut dapat diketahui dari adanya sikap keragu-raguan yang seringkali muncul, hal tersebut dikarenakan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan.Oleh sebab itu diperlukan adanya kepastian akanperlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah.

Penegakan hukum di Indonesia, setiap orang selalu mengharapkan ditetapkannya hukum dalam peristiwa konkrit, dengan kata lain peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus ditetapkan sesuai dengan aturan hukum yang ada (berlaku), yang pada akhirnya nanti kepastian hukum dapat diwujudkan. Sarana pokok yang diperlukan untuk kepastian hukum atas hak atas tanah agar terdapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum selain adanya asas *Nemo plus Juris transfere potest quam ipse hebet* artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau atau apa yang dia punyai[55], juga ada asas *Nemo sibilipse causam possesionis mutare potes* artinya tidak seorangpun dapat mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objek miliknya[56], adalah dengan melakukan penataan kembali pemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Pendaftarantanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untukmelaksanakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, yang

sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan pendaftaran tanah berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya.

Adanya Jaminan Kepastian Hukum dalam pendaftaran tanah adalah sebagai tujuan pendaftaran tanah, yang meliputi:

1. Kepastian hukum atas status hak yang didaftar, artinya dengan mendaftarkan tanah akan dapat mengetahui dengan pasti status hakyang didaftar;
2. Kepastian hukum atas subjek hak,artinya dengan pendaftaran tanahakan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang asing secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

Dengan memperhatikan kemampuan pemerintah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak dilakukan secara bertahap yaitu:

a) Dilakukan pengukuran desa demi desa untuk memenuhiketersediaan peta dasar pendaftaran tanah yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang- bidang tanah.
b) Dilakukannya pengumunan mengenai hak-hak atas tanah, meliputi:
    a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak, yang dikenal sebagai asas publisitas.
    b. Penetapan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang-bidangtanah yang dipunyai seseorang atas suatu hak atas tanah, yang dikenal sebagai asas spesialitas.
    c. Mengadakan pendaftaran tanah.

Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka berlakulah suatu pendaftaran tanah yang *uniform*untuk seluruh wilayah Indonesia, yang mencakup hak-hak atas tanah yangtunduk pada hukum Barat dan hukum adat semuanya diseragamkan artinyabukti-bukti yang dikehendaki dalam BW (*burgerlijk wetboek*) harus dikonversikan kepada sistem yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, begitu juga terhadap tanah-tanah adat yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Penyelenggaran pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana yang terkandung dalam tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang PendaftaranTanah dalam Pasal 3 yakni:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pengertian Perlindungan adalah tempat berlindung.[57] Hukum merupakan tata aturan (*order*) sebagai suatu sistem aturan-aturan tentangperilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menunjuk pada satu aturan tunggal,tetapi seperangkat aturan (*rules*) yang memiliki suatu kesatuan sehingga dapatdipahami sebagai suatu sistem. Konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja.[58] Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan agar terdapat kepastian hukum hak atas tanah dan pendaftaran tanah tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam Pendaftaran Tanah, data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu: bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, maka Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki pendaftaran tanah itu diwajibkan kepada para pemegang hak atas tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Adapun kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian dan perlindungan hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian dan perlindungan hukum tersebut berkenaan dengan siapakah dan kepada siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian dan perlindungan hukum mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian dan perlindungan hukum mengenai letak tanah, batas- batas tanah, panjang dan lebar tanah.Kepastian dan perlindungan hukum berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebartanah itu disebut dengan kepastian dan perlindungan hukum mengenai obyek hak atas tanah.

Kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah juga diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperloleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasasi secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yangmengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau proses penerbitan sertifikat.

Meskipun adanya ketentuan setelah 5 (lima) tahun keberadaan sertifikat tanah diterbitkan tidak bisa diganggu gugat yang berimplikasi pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah. Tetapi, menurut penulis hal tersebut tidak sepenuhnya dapat terlaksana karena tidak semua

masyarakat pahamsepenuhnya akan hukum itu sendiri dan tidak semua masyarakat terbiasa membaca pengumuman di kelurahan atau di media massa atau mengetahui informasi akan adanya proses penerbitan sertifikat, sehingga apabila masyarakat yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan akibat adanya sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Maka masyarakat sebagai pemilik yang sebenarnya tersebut dapat sajamengajukan tuntutan hukum untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum baik ke Pengadilan Negeri setempat berkenaan dengan status hak kepemilikan atas tanah yang sebenarnya ataupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat berkaitan dengan prosedur penerbitan sertifikatyang dianggap menyimpang atau diterbitkannya sertifikat tidak prosedural.

B. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah BerdasarkanPeraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

1. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat

Demi menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peratuan Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagai mana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susuntermasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar

Adapun Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

1. Bidang–bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), dan HP (Hak Pakai)
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Wakaf
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah Negara (khusus untuk tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yangbersangkutan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikatatasnya). Sementara terhadap obyek pendaftaran tanah yang lain, dibukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta diterbitkansertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Terkait dengan sertifikat sebagai alat pembuktian hak, ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

a. Sertifikat Hak Milik
b. Sertifikat Hak Guna Usaha
c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
h. Sertifikat Tanah Wakaf
i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
k. Sertifikat Hak Tanggungan

Pendaftaran tanah ini sendiri diselenggarakan oleh Badan PertanahanNasional yang pada tingkatKabupaten atau daerah tingkat II diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional ini merupakan wujud dari hak menguasai Negara dalam hal ini kekuasaan eksekutif.

Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjaminkepastian hukum tersebut, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

(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 hak yang bersangkutan.

Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya tersebut, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lainyang mengingkarinya. Dalam penyelesaian perkara di pengadilan, pembuktian merupakan tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara dalam suatu sengketa, sehingga diperoleh kebenaran yang memiliki nilai kepastian dan keadilan. Adapun alat bukti dalam perkara seperti dalam perkara perdata adalah;[61]

a. Bukti surat
b. Bukti saksi
c. Persangkaan
d. Sumpah

Berdasarkan uraian tentang alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata tersebut, maka bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian dan keadilan dalam suatu perkara. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagi alat bukti yang kuat. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang. Dengan demikian hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah;

a. Jenis hak atas tanah (apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya.
b. Pemegang hak
c. Keterangan fisik tentang objek tanah
d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Di kalangan masyarakat awam, arti penting keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi persengketaan belum sepenuhnya dipahami. Hal ini karena begitu banyak jenis surat tanah yangterdapat dalam masyarakat seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan tanah dan surat-surat keterangan lainnya yang dikeluarkan dan atau diketahui oleh pemerintahan setempat. Padahal sudah jelas dalamUndang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa sertifikatlah sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka menjamin kepastianhukum atas penguasaan tanah, baik dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak-hak lain yang merupakan objek pendaftaran tanah. Hal ini memang bukan berarti bukti lain selain sertifikattidak berlaku sebagai alat bukti. Akan tetapi bukti surat berupa sertifikat memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya tersebut, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lainyang mengingkarinya.

2. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Menurut Elza Syarief, Stelsel negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Sebab stelsel negatif menganut asas *nemo plus yuris*. Ada kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena diterbitkan data-data tanah yang sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan penelitian kebenaran data yang dimohonkansehingga diterbitkan sertifikat tanah bagi pemohon atas tanah tersebut. Namun pemberian sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak mutlak. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke peradilan umum

Pernyataan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat yang menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di peradilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan/menuntut hak atau mempertahankan hak tersebutdengan mengajukan bukti-bukti yang ia miliki. Di pengadilan, para pihak yang bersengketa atau setiap orang dapat mempermasalahkan kebenaransertifikat tanah seseorang. Jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran hakatas tanah tersebut, sertifikat dapat dibatalkan.

Terkait dengan hal tersebut, maka dalam hal ini perlu dikemukakan bunyi pasal 32

Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secarasah 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 lagimenuntut 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 kePengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

Dengan pernyataan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka sertifikatmerupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanahyang diselenggarakan adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya,sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Terkait dengan ketentuan batas waktu 5 tahun sebagai tenggang waktu yang diberikan kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan setelah sertifikat diterbitkan, maka Soejono dan Abdurrahman mengajukan suatu pernyataan yang sedikit bernada pesimis yaitu '' apakah tenggang waktu 5tahun cukup tepat untuk menjadi dasar, apakah tidak lebih lama lagi, mengingat kondisi dan situasi dalam masyarakat Indonesia, sehingga mungkin saja dalam tenggang waktu tersebut betul-betul tidak mengatahuibahwa terhadap tanah miliknya telah dibuat sertifikat yang tidak betul. Apakah tenggang waktu itu perlu diperpanjang lagi?.

Sehubung dengan apa yang dipertanyakan oleh salah seorang ahli terkait dengan jangka 5 tahun setelah diterbitkannya sertifikat sebagai tenggang waktu yang diberikan kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana di atas, maka dalam hal ini menurut hemat penulis ketentuan tenggang waktu 5 tahun tersebut sudah tepat.

Pendapat penulis tersebut bersandarkan pada nilai-nilai tradisional yang berlaku dalam masyarakat adat secara turun temurun berdasarkan konseppenguasaan tanah menurut hukum adat.

Apabila ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dilihat dari konsep hak perseorangan menurut hukum adat dalam kaitannya dengan hak ulayat, maka dalam nilai-nilai tradisional yang berlaku dalam masyarakat, angka 5 tahun juga selalu menjadi ukuran kewenangan seorang individu atas tanah.Dalam hukum adat, apabila seseorang yang sebelumnya menguasai suatubidang tanah dan telah 5 tahun tidak lagi menguasai tanahnya dalam arti tidak menduduki dan memelihara tanahnya secara nyata, maka hak perorangannya bisa hapus sehingga tanah tersebut kemudian kembali berstatus sebagai hak ulayat (hak bersama masyarakat), dalam arti anggota masyarakat yang lain dapat menguasai dan kemudian memiliki tanah tersebut secara perorangan pula.

Ketentuan seperti itu menurut hukum adat berlandaskan pada alasandan kenyataan bahwa tanah yang tidak dikuasai dan dikuduki selama 5 tahun pastinya mengalami perubahan fisik yang sangat signifikan menjadi semak belukar bahkan menjadi rimba kembali. Hal seperti ini bertentangandengan konsep penguasaan tanah sebagai hak milik menurut hukum adat yang mengharuskan pemilik tanah untuk memelihara dan menjaga dan mengusahakan tanahnya secara nyata. Dengan demikian, hak milik individu menurut hukum adat tidak hanya berarti kewenangan seseorang atas suatu bidang tanah, tetapi di dalamnya terdapat kewajiban untuk memelihara dan mengusahakan tanah tersebut sehingga jika kewajiban tidak dilaksanakan hal itu bisa berakibat melemahnya bahkan hilangnya hakmilik atas tanah itu

Kembali pada batas 5 tahun sebagaimana yang diatur oleh Pasal 32 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka apakah mungkin seseorang yang menduduki tanahnya sertamenjaga dan memelihara tanahnya sama sekali tidak mengetahui bahawatanahnya telah dikuasai dan dikuduki oleh pihak lain bahkan mendaftarkannya untuk mendapatkan sertifikat?

Sekiranya seorang pemilik sejatinya melaksanakan haknya secara benar, yaitu menduduki, menguasai dan mengusahakan tanahnya secara nyata, maka tentu pensertifikatan tanah oleh pihak lain tentunya tidak akanterjadi tanpa sepengetahuan pemilik sejati dalam waktu 5 tahun tersebut.[68]Hal ini berhubungan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan waktu 5 tahun untuk tidak dapat diajukannya tuntutan pelaksanaan hak daripihak yang merasa memiliki, sepanjang sertifikat yang diterbitkan adalah sah, dan tanah diperoleh dengan itikad baik oleh pemegang sertifikat sertatanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat tersebut.

KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa adalah kurang memberikan jaminan kepastian hukum.
2. Kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuatselama tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

SARAN

1. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat hak atas tanah yang sebenarnya maka hendaknya adanya perbaikan sistem hukum pertanahan nasional kearah yang lebih baik dan juga hendaknya pejabat kantor pertanahan lebih selektif dan berhati-hati dalam memporoses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Agar tidak lagi terjadi sengketa terhadap kepemilikan tanah, perlu diadakan sosialisasi kepada masyarakat, sehingga masyarakat sadar terhadap haknya terhadaptanah yang mereka miliki secara Hukum. Sehingga masyarakatmendapatkan perlindungan hukum terhadap tanah yang mereka miliki. Bukti secara hukumnya yaitu harus bisa dibuktikan dengan Sertifat Hak milik.

2. Hendaknya lebih disosialisasikan mengenai pentingnya PendaftaranTanah kepada masyarakat, agar termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya sehingga mereka memiliki sertifikat terhadap hak atas tanahnya dan dapat terlindungi dari pihak-pihak yang beritikad tidak baik. Diharapkan kedepannya terdapat aturan lebih khusus mengenai jangka waktu yang diberikan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan ataupun nantinya gugatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah dan hendaknya pemberitahuan tersebut tidak hanya dipublikasikan di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor KepalaDesa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan, Kantor Pertanahan yang bersangkutan, serta media massa namun dapat juga diumumkan melalui website Badan Pertanahan Negara atapun Media Sosial agar lebih efisien.

DAFTAR PUSTAKA

Abdi, M. Z. (2020). Implementasi Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dihubungkan Terhadap Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Sol Justicia*, *3*(1), 62-73.

Apriani, D. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, *1*(2), 127-136.

Arifin, M. Y. R. (2019). Perekonomian Nasional Dalam Perspektif Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia. *Celebes Equilibrum Journal*, *1*(1), 26-31.

Febriansyah, F. I. (20127). Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis Dan Ideologis Bangsa. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, *13*(25), 1-27.

Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, *2*(1), 118-146.

Kuswanto, H., & Atmoko, A. D. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Hak Atas Tanah Bersertifikat. *TSL: The Spirit of Law*, *6*(01), 30-47.

Nur, S. S. (2015). Aspek hukum pendaftaran tanah bekas milik asing sebagai aset pemerintah daerah. *Hasanuddin Law Review*, *1*(1), 87-100.

Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, *2*(1), 139-157.

Rejekiningsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, *5*(2), 298-325.

Silviana, A. (2012). Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah. *Pandecta Research Law Journal*, *7*(1), 112-122.

Yuliyanto, A., & Ratna, E. (2019). Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Pemegang Hak. *Notarius*, *12*(1), 467-483.