

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

3.1. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Sertipikat hak atas adalah salinan buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis tanah, yang diperoleh dari pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan, baik yang berasal dari pendaftaran pertama maupun dari hasil peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa “surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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. Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa:

“Sertipikat 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.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁸¹

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat, maka sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum sebagai tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.⁸² Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

⁸¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Cetakan Kedua)*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, Hal. 32

⁸² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hal. 86

Secara faktual seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁸³ Keberadaan surat-surat jual beli belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apalagi tidak ada bukti autentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Sebagai tanda bukti hak keperdataan seseorang atau badan hukum atas suatu bidang tanah kepadanya diberikan surat tanda bukti, penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan pendaftaran tanah tidak lengkap (sporadik) dengan menerbitkan sertipikat dan sertipikat sementara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur baik pendaftaran tanah secara sporadik maupun pendaftaran tanah secara sistematis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya langsung diterbitkan surat ukur, sehingga tidak ada lagi istilah gambar situasi.

Pendaftaran tanah secara sporadik meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang hak atau penerima hak yang bersangkutan secara

⁸³ Fitriyani Dwi Nurhayati, *Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt.Sel)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, Hal. 98

individual atau secara masal. Pendaftaran tanah secara sistematis akan meliputi wilayah suatu desa/kelurahan atau sebagian dari desa/kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh Pemerintah dalam hal ini oleh Menteri atas usul Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan.⁸⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur pendaftaran tanah secara sporadik, maupun pendaftaran tanah secara sistematis (PTSL) terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya dengan cara menerbitkan surat ukur. Pengukuran bidang tanah baik sporadik maupun sistematis harus tetap memenuhi kaidah-kaidah teknik pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batas-batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Pada pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik hanya ada satu istilah sertipikat, tidak ada lagi istilah sertipikat sementara.

Kriteria daerah untuk PTSL berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:⁸⁵

- a. Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;

⁸⁴ Murni, Christiana Sri; Sulaiman, Sumirahayu. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum*, 2022, 8.2: 183-198.

⁸⁵ Nurwahid, Thoriq; Subekti, Rahayu; Raharjo, Purwono Sungkowo. Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 2023, 9.19: 779-795.

- b. Jumlah bidang tanahnya yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% dari jumlah perkiraan bidang tanah yang ada;
- c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
- d. Merupakan daerah pertanian produktif;
- e. Tersedia titik kerangka dasar teknik nasional.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah adalah dengan memberikan kepastian hukum (kepastian hak) bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perlindungan hukum ini tentunya sejalan dengan tujuan hukum, yaitu untuk menciptakan kepastian hukum (*recht zaakerheid*), disamping keadilan dan kemanfaatan⁸⁶.

Tujuan hukum adalah untuk memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan bagi setiap orang⁸⁷. Untuk itu apabila terjadi pelanggaran yang menimbulkan kerugian, maka harus dilakukan upaya penegakan hukum untuk memulihkan keadaan (*restitution in integrum*).⁸⁸ Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, baik perlindungan preventif maupun represif. Perlindungan hukum ini dapat bersifat preventif melalui peraturan perundang-undangan. Sedangkan perlindungan hukum represif dilakukan pada saat

⁸⁶ Nafan, Muhd. Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 2022, 6.1: 3342-3355.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1998, Hal. 76

pembuktian di Pengadilan, jika terjadi gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut. Di samping itu, sertipikat hak atas tanah juga berfungsi untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah data yang diperlukan berkaitan dengan tanah dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sehingga memudahkan dalam merumuskan kebijakan di bidang pertanahan.⁸⁹

Selanjutnya, perlindungan hukum mengandung dua pengertian yaitu: a) perlindungan hukum yang diberikan kepada seseorang atau individu dan/atau kelompok berkaitan dengan tindakan penguasa dalam hal ini pemerintah; b) sebagai upaya untuk melindungi atau mengamankan hak-hak seseorang atau individu dan/atau kelompok masyarakat terhadap gangguan dari seseorang atau individu atau kelompok yang lain.⁹⁰ Ditinjau dari fungsinya, perlindungan hukum terbagi atas:

- a) Perlindungan hukum secara vertikal, yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap individu atau kelompok dari tindakan yang dilakukan oleh alat kekuasaan negara atau pemerintah;

⁸⁹ Fauzi, Gilang Apriliana; Habib, Neng Fitria Haidina Maulidini. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2024, 4.1: 45-52.

⁹⁰ Mukjizat. *Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Memberikan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Kabupaten Blora*. 2023. PhD Thesis. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

- b) Perlindungan hukum secara horizontal yaitu bentuk perlindungan yang diberikan pada setiap individu atau kelompok dari setiap gangguan individu atau kelompok lainnya.⁹¹

Apabila ditinjau dari tujuannya, perlindungan hukum terbagi atas dua kategori sebagai berikut:

- a) Perlindungan hukum preventif, yaitu suatu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Misalnya pemberian hak bagi rakyat atau warga mengajukan atau menyatakan keberatan atau memberikan pendapat atas keputusan pemerintah sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara definitif (final);
- b) Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Misalnya memberikan hak bagi rakyat atau warga untuk mengajukan tuntutan hak atau ganti rugi melalui sarana lembaga peradilan.⁹²

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) 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.

⁹¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1986, Hal. 4

⁹² *Ibid.*

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Asas itikad baik berarti orang yang diperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, sedangkan asas *nemo plus iuris* berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.⁹³

Sistem publikasi yang digunakan untuk asas itikad baik adalah sistem publikasi negatif, sedangkan sistem asas *nemo plus iuris* menggunakan sistem publikasi positif. Di dunia ini tidak ada satu negara yang menganut salah satu asas tersebut secara murni, karena masing-masing asas ini memiliki kelebihan dan kekurangan.⁹⁴ Di dunia, terdapat 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:⁹⁵

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat;
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

⁹³ Anindhita, Andi Batari; Patittingi, Farida; Al Rossi, Chalis. Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum. *Amanna Gappa*, 2021, 106-113.

⁹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya (Cetakan ke-4)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal. 117

⁹⁵ Atikah, Noor. Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 2022, 1.3: 263-289.

Di Indonesia, UUPA secara tegas menetapkan bahwa produk dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan:

a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 23 UUPA

Pendaftaran Hak Milik, peralihan, dan pembebanannya dengan hak-hak yang lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.

c. Pasal 32 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Usaha merupakan alat pembuktian yang kuat.

d. Pasal 38 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat.

Diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka seharusnya terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁹⁶

Sehubungan dengan pentingnya sertipikat hak atas tanah tersebut, yang kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya, serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya. Pemilik sertipikat harus dapat menjaga keamanan sertipikat dari kerusakan atau kehilangan. Ahli waris dari pemilik sertipikat mempunyai kewajiban mendaftarkan peralihan hak, karena pewarisan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pemilik sertipikat meninggal dunia ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat.⁹⁷

⁹⁶ Urip Santoso, *Op-Cit*, Hal. 273

⁹⁷ Alifiatu, Salehah. *Analisis Fiqh Siyasah Terhadap Penyelesaian Kasus Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 (Studi Di Pesona Alam Property Kelurahan Labuhan Dalam Kecamatan Tanjung Senang Kota Bandar Lampung)*. 2023. Phd Thesis. UIN Raden Intan Lampung.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “Sertipikat 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.”

Jika diperhatikan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang mutlak untuk berlaku yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat, maka sertipikat harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah secara nyata dikuasai;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Selain disyaratkan adanya itikad baik dari pemegang hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah merupakan dasar untuk menguji (*toetsingground*) apakah seseorang atau kelompok atau badan hukum menguasai tanah secara *legal*. Apabila pemegang hak atas tanah memiliki sertipikat hak atas tanah tersebut, maka sudah sepatutnya dan kewajiban bagi negara melalui institusi

penegak hukum untuk memberikan perlindungan hukum yang layak bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Jaminan kepastian hukum dalam bentuk pemberian sertipikat tanda bukti hak tersebut, maka akan dapat memberikan perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, sertipikat hak atas tanah mempunyai fungsi umum sebagai bukti dari dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Secara khusus, sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yaitu mempunyai fungsi, *Pertama*, sebagai alat pembuktian yang kuat bagi seseorang atas tindakan penguasaan tanah haknya. Fungsi ini merupakan fungsi utama dari suatu sertipikat hak atas tanah; *Kedua*, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi bank atau pihak ketiga selaku kreditur untuk memberikan pinjaman uang (kredit) yang dijamin dengan sertipikat hak atas tanah tersebut.⁹⁸

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, memberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam, arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya atas data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang

⁹⁸ Sri Hajati, Sri Winarsih, Agus Sekarmadji, Oemar Moechtar, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, Hal. 313

tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sehubungan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa 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.⁹⁹ Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.¹⁰⁰

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*).¹⁰¹ Dalam hal ini, Pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau

⁹⁹ Purnama, Richa Rahma, et al. *Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dihubungkan Dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Cimahi*. 2024. PhD Thesis. Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

¹⁰⁰ Ibid., Hal. 275

¹⁰¹ Ibid.

ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

Dalam sistem publikasi negatif, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan membawa alat bukti lain yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Apabila dikemudian hari ternyata data fisik dan/atau data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, sertipikat tersebut diadakan pembetulan seperlunya. Dengan demikian, sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah.

Sekalipun telah diterbitkan sertipikat, pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya, namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Demikian pula Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat.

Atas dasar ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas

tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah.

Untuk memberi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat dari gugatan atau keberatan dari pihak-pihak lain, maka ditetapkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tanah.”

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa:

“Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk berpegang pada suatu sistem publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang beritikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA beraku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga

acquisitiève verjaring atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak mengenalnya.¹⁰² Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.¹⁰³ Ketentuan ini di dalam UUPA menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor

¹⁰² Timpua, Glorya Tesalonika. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Crimen*, 2022, 11.3.

¹⁰³ Pasapan, Pasolang, et al. Penerapan Asas *Rechtsverwerking* Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Kajian Hukum Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336 Pk/Pdt/2015). *Paulus Legal Research*, 2021, 1.1.

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat.¹⁰⁴

Pernyataan ini merupakan bentuk perwujudan asas kadaluarsa, sebagai bentuk perlindungan hukum. Artinya jika waktu 5 (lima) tahun sudah terlewati, tanpa ada keberatan atau gugatan terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, maka pemegang hak atas tanah tersebut secara hukum telah memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Sehingga sudah seharusnya jika di kemudian hari terjadi sengketa dan penyelesaiannya di Pengadilan, maka seharusnya pemegang sertifikat yang harus dilindungi secara hukum. Artinya hakim harus memutus memenangkan pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut.

3.2. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

¹⁰⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas Media Group, Jakarta, 2008, Hal. 203

Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan secara hukum. Oleh karena itu terdapat banyak bentuk perlindungan hukum. Senada dengan hal tersebut, terhadap pemegang hak atas tanah juga terdapat bentuk perlindungan hukum.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, perlindungan hukum dalam menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah yang dikuasainya, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilaksanakan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.¹⁰⁵

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bertujuan untuk memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum tersebut didasarkan atas sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, yang secara yuridis memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun yang perlu diingat, bahwa pendaftaran yang dianut Indonesia adalah

¹⁰⁵ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, Hal. 323

sistem publikasi negatif berunsur positif. Sistem ini tentunya akan berpengaruh negatif terhadap perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah.

Sistem ini dikatakan berpengaruh negatif karena membawa konsekuensi bagi negara/pemerintah untuk bersikap secara pasif. Dalam hal ini pemerintah selaku pihak yang menyelenggarakan pendaftaran tanah hanya menerima data tanah yang dinyatakan oleh pihak yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif cenderung positif memberikan peluang sewaktu-waktu terhadap pihak ketiga untuk melakukan gugatan terhadap pihak yang memiliki sertipikat dengan dalih dirinya sebagai pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan.

Menurut Adrian Sutedi, dengan stelsel negatif yang cenderung positif ini akan membuka kesempatan terhadap pihak ketiga yang memiliki atau membuktikan bahwa dirinya adalah sebagai pemilik sah dengan bukti yang dimilikinya. Dalam sistem publikasi negatif, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.¹⁰⁶

Sistem publikasi negatif dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah mempermasalahkan sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data tanah yang disajikan oleh negara/pemerintah sebagai hasil kegiatan

¹⁰⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hal. 47

pendaftaran tanah yang telah dilaksanakan. Sebagai akibat hukumnya, jika orang dalam melakukan perbuatan hukum dengan tanah yang sudah terdaftar itu menggunakan data tersebut dan kemudian ternyata data itu terbukti tidak benar, maka pada akhirnya dirinya akan kalah dalam proses peradilan.

Sistem publikasi negatif yang digunakan pemerintah dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, secara faktual tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar. Pendaftaran tanah dengan stelsel negatif cenderung positif yang dianut Indonesia, didasarkan atas asumsi bahwa data fisik dan data yuridis, khususnya pendaftaran tanah pertama kali datanya kurang valid. Sebagaimana diketahui bahwa data fisik di tingkat desa dan atau kelurahan tidak tertib.

Penyebab lemahnya data fisik dan data yuridis ini disebabkan belum adanya ketentuan yang mengharuskan pihak kelurahan atau desa melakukan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mewajibkan dilakukannya tertib administrasi pertanahan, khususnya pencatatan terkait perubahan dan peralihan hak milik atas tanah. Bahkan banyak tanah yang datanya tidak jelas, satu bidang tanah terdapat 2 atau lebih sertipikat, ada sertipikat tetapi bidang tanahnya tidak ada, dan lain sebagainya.

Sehubungan dengan itu, maka tidak jarang banyak sekali tanah-tanah yang sudah memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk melakukan gugatan terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan kata lain bahwa dengan stelsel negatif cenderung positif, pemegang hak atas tanah sewaktu-waktu

dapat digugat oleh orang lain yang juga merasa memiliki hak atas tanah tersebut, akan berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang memiliki sertipikat yang merujuk pada ketentuan Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebab sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hukum otentik.

Menurut Fitzgerald, bentuk perlindungan hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan para pihak¹⁰⁷. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan hak manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁰⁸

Kaitannya terhadap pemegang hak atas tanah, bentuk perlindungan hukum dibutuhkan untuk melindungi kepentingan pemegang sertipikat hak atas tanah yang dimiliki sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dibutuhkan dalam rangka membatasi pihak lain yang bukan pemilik hak sebenarnya atas suatu bidang

¹⁰⁷Satjipto Rahardjo, *Op-Cit*, Hal. 53.

¹⁰⁸*Ibid.*

tanah untuk menguasai dan/atau melakukan perbuatan yang merugikan pihak pemegang hak atas tanah tersebut, karena menurut Dworkin hak merupakan:¹⁰⁹

Rights are best understood as trumps over some background justification for political decisions that the state at goal for the community as whole".¹¹⁰ (hak paling tepat dipahami sebagai nilai yang paling tinggi atas justifikasi latar belakang bagi keputusan politik yang menyatakan suatu tujuan bagi masyarakat secara keseluruhan).

Selanjutnya terkait perlindungan hukum ini, Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu bentuk perlindungan hukum *preventif* dan bentuk perlindungan hukum *represif*. Pada bentuk perlindungan hukum *preventif*, hukum mencegah terjadinya sengketa sedangkan bentuk perlindungan hukum *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa¹¹¹. Mendasarkan pada citasi tersebut, maka sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian tidak akan terjadi gugatan yang menyebabkan pemegang sertipikat kehilangan hak atas tanahnya.

Kaitannya dengan pemegang hak atas tanah, juga dibutuhkan 2 jenis bentuk perlindungan hukum, baik berupa *preventif* maupun *represif*. Dalam perlindungan hukum *preventif*, seharusnya dengan sertipikat kepada pemegang hak atas tanah sudah terlindungi dengan sertipikat yang sudah dimiliki, sebab secara normatif kedudukan sertipikat sudah kuat sebagai bukti kepemilikan hak

¹⁰⁹ Christanto, Fonus Hary. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah Berbasis Keadilan*. 2024. PhD Thesis. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

¹¹⁰ Lawrence Friedmen, *The Legal System: A Social Science Perspective*, 1987, Hal. 164

¹¹¹ Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, Hal 56

atas tanah yang dikuasainya. Seharusnya sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mencegah terjadinya sengketa atas kepemilikan suatu bidang tanah. Di samping itu, seharusnya juga dapat mencegah terjadinya penerbitan sertipikat ganda, dan mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Seharusnya sertipikat hak atas tanah juga dapat memberikan perlindungan hukum represif kepada pemegang hak atas tanah, yang bertujuan untuk penyelesaian sengketa atas suatu bidang tanah terhadap orang yang menggugat¹¹². Artinya ketika terjadi sengketa di Pengadilan, seharusnya sertipikat tanah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, lebih tepatnya jika menggunakan teori hukum yang diungkapkan oleh Philipus M. Hadjon akan tercipta dua lapis bentuk perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Dengan dua jenis perlindungan hukum ini diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa terkait kepemilikan atas suatu bidang tanah. Perlindungan hukum represif diharapkan dapat memberikan kepastian dalam penyelesaian sengketa kepemilikan atas suatu bidang tanah karena sertipikat merupakan alat pembuktian yang bersifat kuat¹¹³.

Terkait dengan perlindungan hukum represif ini, seharusnya dalam persidangan hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara gugatan sertipikat hak atas tanah, mengedepankan sertipikat yang dimiliki oleh pendaftar yang memenuhi persyaratan data fisik dan data yuridis yang benar.

¹¹²*Ibid.*

¹¹³*Ibid.*

Hakim seharusnya dapat mempertimbangkan asas publisitas yang dilakukan oleh BPN selama 2 (dua) bulan tidak komplain atau keberatan dari pihak lain, atau masa kadaluarsa sertipikat selama 5 (lima) tahun sudah terlewati, dan lain sebagainya. Di samping itu, pemerintah harus benar-benar teliti dan seksama dalam memeriksa persyaratan dan data fisik maupun data yuridis hak atas tanah yang didaftarkan. Pemerintah seharusnya tidak hanya mencatat bukti hak atas tanah, tanpa melakukan pengecekan secara teliti terkait bidang tanah yang akan didaftarkan tersebut. Seharusnya pemerintah sebagai pihak yang diberi kewenangan melakukan pendaftaran dengan semata-mata menyandarkan pada sistem pendaftaran dengan stelsel negatif cenderung positif, bahwa bagi yang keberatan dengan penerbitan sertipikat dapat menggugat pemegang sertipikat terdahulu jika dapat membuktikan sebaliknya. Sebab dengan tidak tertibnya administrasi pertanahan di tingkat desa/kelurahan sangat dimungkinkan terjadinya data tanah ganda di desa/kelurahan tersebut.

3.3. Upaya Hukum Yang dapat Dilakukan Pemegang Sertifikat Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Masalah yang biasanya diperdebatkan oleh masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan atau sertifikat hak atas tanah. Persengketaan tersebut dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang, yang dapat menimbulkan banyak korban. Maka masyarakat perlu berupaya mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti

kepemilikan, pembuktiannya masih bisa dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya sehingga tidak bersifat mutlak.

Upaya hukum melalui pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/ Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).¹¹⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

¹¹⁴ Urip Santoso, *Op-Cit*, Hal. 2

Pendaftaran tanah merupakan pra-syarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Upaya pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtskadaster* yang meliputi kegiatan: 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹¹⁵

Sertifikat dapat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa

¹¹⁵ Rachmawati, Dewi. Kepastian Hukum terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2021, 6.6: 2700-2715.

saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹¹⁶

Kompleksitas masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri,

¹¹⁶ Avivah, Lisnadia Nur; Sutaryono, Sutaryono; Andari, Dwi Wulan Titik. Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 2022, 5.3: 197-210.

Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Salah satu penyebab terjadinya konflik pertanahan dikarenakan belum dilakukan Pendaftaran Tanah secara nasional melalui tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
2. Untuk memberikan informasi bagi para pihak, baik bagi pemegang hak maupun pemerintah.
3. Untuk tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian Upaya-upaya hukum pemegang hak atas tanah program PTSL dapat dilakukan Ketika sertifikat yang dikeluarkan kantor Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan data yuridis maupun data fisik pertanahan.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidak-tidaknya sebagai upaya:¹¹⁷

- a. Sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertifikat Pemilik sertifikat merasa

¹¹⁷ Mahban, Muhammad Ali; Nawi, Syahrudin; Arief, Anggreany. Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (Sporadik) Dalam Pembuktian Hukum Perdata. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 2024, 5.2: 1336-1351.

tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.

- b. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.
- c. Dengan adanya sertifikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.
- d. Selain itu juga sertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (salah satu Fungsi Sertifikat).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub c sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Sehingga selama tidak bisa 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, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

- a. Ayat (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti 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;
- b. Ayat (2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam melakukan pendaftaran pemerintah harus menggunakan sistem yaitu sistem publikasi negatif Khususnya pada ayat (2) pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertifikat tersebut.

Jadi sertifikat hak atas merupakan salinan buku tanah atau dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya dan kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertifikat hak atas tanah. Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali. Dengan demikian sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah, sehingga baik sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertifikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus. Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertifikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisa tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan.