Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum
Vol. 07 No. 02 November 2022.
https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm/index.

KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG PENDAFTARANNYA SECARA SPORADIK BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997

Oleh
Ledy Wila Yustini
ledywila81@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Naskah Diterima : 29 September 2022
Naskah Diterbitkan : 29 November 2022

Abstrak

Sebagian besar masyarakat belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah, mereka merasa puas dengan pemilikan sebidang tanah yang diakui orang-orang sekitar dan memiliki surat perjanjian bawah tangan sebagai bukti pemilikan, baik surat itu diketahui kepala desa atau tidak sepanjang dalam perjanjian terdapat saksi-saksi yang telah menyaksikan pemindahan hak milik atas tanah itu. Begitu pentingnya pendaftaran tanah yang akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga perlu untuk melakukan penelitian terhadap bagaimana kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik berdasarkan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah dapat dilakukan baik secara sistematik ataupun secara sporadik. Penulisan penelitian ini bertujuan menyadarkan masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah. Dengan metode pendekatan penelitian yang bersifat yuridis normatif dengan mengumpulkan data berupa bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer yaitu UUD 1945, UUPA, dan PP No. 24 tahun 1997 serta bahan hukum sekunder dari buku, jurnal, artikel dan referensi yang terkait dengan pendaftaran tanah. Didapatkan hasil bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik sama dengan kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sistematik, yaitu: sebagai alat pembuktian yang kuat menuju ke mutlak.
Kata kunci : kekuatan hukum, hak atas tanah, sporadik

Abstract

Most people do not realize the importance of land registration, they are satisfied with the ownership of a piece of land recognized by local people and have an underhand agreement letter as proof of ownership, whether the letter is known to the village head or not as long as there are witnesses who have witnessed the agreement. transfer of title to the land. So important is the land registration that will issue a certificate of land rights as proof of ownership of land rights, so it is necessary to conduct research on how the legal force of land rights certificates whose registration is carried out sporadically based on PP no. 24 of 1997. Land

registration can be done either systematically or sporadically. The purpose of this research is to make people aware of the importance of land registration. With a normative juridical research approach method by collecting data in the form of library materials in the form of primary legal materials, namely the 1945 Constitution, UUPA, and PP No. 24 of 1997 as well as secondary legal materials from books, journals, articles and references related to land registration. The results show that the legal force of a land right certificate whose registration is carried out sporadically is the same as that of a land right certificate whose registration is carried out systematically, namely: as a strong means of proof leading to absolutes.
Keywords: legal force, certificate of land rights, sporadic land registration

I. PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia dan juga mempunyai nilai dan kegunaan yang tinggi, baik di Negara yang sudah maju, modern maupun di Negara yang sedang berkembang seperti Indonesia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan Ekonomi, Sosial-Budaya, dan Teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.[1]

Kedudukan serta peranan tanah sangat penting bagi kebutuhan hidup manusia, maka diperlukan peraturan-peraturan dalam bidang hukum pertanahan yang ditetapkan oleh pemerintah atau pejabat yang ditunjuk, serta diatur pula dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan demikian

[1] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, h. 29-30

bahwa seluruh tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia.

Namun bukan berarti bahwa manusia tidak dapat memiliki tanah secara individu atau pribadi seperti yang dinyatakan pada pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Sebagaian besar masyarakat belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah, mereka merasa puas bila pemilikan sebidang tanah diakui oleh orang-orang sekitarnya. serta apabila telah memiliki surat perjanjian bawah tangan sebagai bukti pemilikan, baik surat itu diketahui kepala desa atau tidak sepanjang dalam perjanjian terdapat saksi-saksi yang telah menyaksikan pemindahan hak milik atas tanah itu. Pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia apalagi seperti di Indonesia, tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan manusia dengan tanah tersebut, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidak-tidaknya satu bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seseorang ataupun warisan dari seseorang pada ahli warisnya.[2]

Usaha unifikasi hukum agraria setelah merdeka telah beberapa kali dilakukan dan akhirnya pada tanggal 24 September 1960 diberlakukanlah UU No. 5 tahun 1960 disingkat UUPA. Untuk melaksanakan ketentuan UUPA tersebut ditetapkan PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. PP No. 10 tahun 1961 yang sejak ditetapkan pada tanggal 25 Maret 1961 tidak berjalan efektif untuk seluruh wilayah Indonesia karena lebih banyak bersifat formal, dan secara realita tidak semulus yang diharapkan masyarakat. Oleh karena itu pada tanggal 8 Juli 1997

[2] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Madju, Bandung, 1990, h. 29-30

pemerintah mencabut PP No. 10 tahun 1961 dan sekaligus memberlakukan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak (lihat penjelasan PP No. 24 Tahun 1997). Demikian juga dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 penyempurnakan dari PP No. 10 Tahun 1961, belum maksimal dalam pelaksanan pendaftaran tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar.[3]

Menurut ketentuan PP No. 24 tahun 1997 pendaftaran tanah dapat dilakukan baik secara sistematik ataupun secara sporadik. Dalam pasal 1 butir 10 PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa "Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan".

Sementara itu dalam pasal 1 butir 11 PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa "Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa /kelurahan secara individual atau massal". Begitu pentingnya pendaftaran tanah karena akan memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanah guna terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan hanya Sebagian kecil dari masyarakat yang sadar akan pentingnya pendaftaran tanah, sehingga perlu dibahas untuk melakukan penelitian terhadap kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik berdasarkan PP No. 24 tahun 1997.

[3] Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)*, Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018

II. METODE PENELITIAN

Penulisan jurnal ini merupakan penelitian Yuridis Normatif yang mana pendekatan penelitian dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah, dengan Teknik pengumpulan data berupa bahan hukum primer yaitu UUD 1945, UUPA, PP No. 24 tahun 1997 dan bahan hukum sekunder yaitu buku, jurnal, artikel dan referensi terkait dengan pendaftaran tanah.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu Undang-Undang tentang ketentuan pokok pertambangan.[4] Dengan diberikannya hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara Bersama-sama atau suatu badan hukum maka akan timbullah suatu hubungan hukum antara orang atau badan hukum tersebut. Adanya suatu hubungan hukum akan terciptalah perbuatan hukum atas tanah. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah dan lain-lain.

Menurut Liliek Istiqomah yang dikutip dari buku karya Sudargo Gautama, pengertian hak atas tanah adalah: hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.[5]

[4] K. Wantjik Saleh, Op. Cit, h. 15
[5] Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Usaha Nasional, Surabaya, 1982, h. 14

Pasal 4 UUPA yang menentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara akan ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan hukum. Hak-hak perorangan atas tanah tetap diakui dalam hukum agrarian Nasional walaupun dalam pembatasan-pembatasan tertentu.

Dalam membicarakan hak-hak atas tanah, ada beberapa macam hak-hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah sebelum adanya UUPA, menurut Purnadi Purbacaraka dkk, yaitu:

1. Hak Ulayat, adalah hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara Bersama-sama (komunal) Adapun hak warga masyarakat atas tanah yang terwujud dalam hak ulayat ini pada dasarnya berupa :
   a. Hak untuk meramu atau mengumpulkan hasil hutan yang ada di wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka yang bersangkutan
   b. Hak untuk berburu dalam batas wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka.
2. Hak Milik dan Hak Pakai, Hak milik (adat) atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Contohnya tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat itu berupa sawah, dan beralih turun temurun. Hak pakai (adat) atas tanah lahan suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah memberikan wewenang kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah tertentu bagi kepentingannya. Biasanya tanah yang dikuasai dengan hak pakai dalam hukum adat itu berupa ladang.[6]

Hak atas tanah menurut hukum (Perdata) barat sebelum berlakunya UUPA, yaitu:

1. Hak *eigendom* (pasal 570 KUHPer/ BW), ialah suatu hak yang terkuat dalam hukum barat.
2. Hak opstal (pasal 711 KUHPer/ BW), ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat

[6] Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, h. 26-27

diatas tanah eigendom orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan 'eigenaar' tanah yang bersangkutan.
3. Hak erfpacht (pasal 720 KUHPer/ BW, ialah hak untuk dapat mengusahakan atau mengolah tanah orang lain dan menarik manfaat atau hasil yang sebanyak-banyaknya dari tanah tersebut.
4. Hak gebruik (pasal 919 KUHPer/ BW), ialah suatu hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah orang lain (gebruik-pakai).[7]

Hak atas tanah menurut hukum agraria Indonesia setelah berlakunya UUPA, pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, di satu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI, dan di lain pihak UUPA mengharuskan pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Bertalian dengan pendapat K. Wantjik Saleh, yang menyatakan bahwa : Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu.[8]

Suatu pendaftaran tanah itu haruslah melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih lagi pendaftaran tanah itu

[7] Ibid, h. 27-28
[8] K. Wantjik Saleh, Op. Cit, h. 61-62

tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran saja, berupa sertipikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin dielakkan kemungkinan adanya kelak gugatan dari orang-orang yang merasa lebih berhak.

A.P Parlindungan yang membicarakan istilah teknis pendaftaran menyatakan bahwa :pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) atau istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. *Cadastre* berasal dari Bahasa latin '*Capitastrum*' yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat pajak tanah Romawi (capotatio terrens) dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman) dari pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.[9]

Pengertian pendaftaran tanah menurut pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 yaitu : "pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan atas hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Budi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah seperti yang dikutip oleh Hasan Wargakusumah :pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah tertentu yang ada disuatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.[10]

Berdasarkan definisi dari pendaftaran tanah menurut pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 dan menurut Boedi Harsono maka pendaftaran tanah adalah sejumlah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur

[9] A. P. Parlindungan, Op. Cit, h. 11
[10] Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Pedoman Mahasiswa*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, h. 80

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisi dan data yuridis mengenai bidang-bidang atau tanah tertentu bagi kepentingan masyarakat, untuk memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanahnya dalam rangka menciptakan suatu tertib administrasi dalam bidang hukum pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah RI. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut menurut pasal 19 ayat (2), meliputi:

a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah menurut Effendi Perangin adalah:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur, dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai apa yang disebut 'azas specialiteit'
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subjek daripada haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Ini mengenai apa yang disebut 'asas openbaarheid'.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertipikat).[11]

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 maka tujuan pendaftaran tanah adalah:

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

[11] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1989, h. 97

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

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah maka akan terciptalah suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dikatakan oleh A.P. Parlindungan bahwa: pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Torrens, hanya tidak jelas dari Negara mana main sistem tersebut, yaitu apakah dari Australia ataupun dari Amerika bagian barat ataupun dari Filipina yang semuanya menggunakan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah tersebut. Demikian pula India, Malaysia, Singapura menggunakan sistem Torrens ini.[12]

Pada dasarnya pada sistem torrens bahwa jika seseorang mengaku bahwa satu bidang tanah adalah miliknya baik karena undang-undang atau hal lain maka ia harus mengajukan permohonan kepada pemerintah agar lahan yang diakuinya tersebut diletakkan atas namanya. Boedi Harsono tentang sistem pendaftaran tanah, yang dikutip oleh Hasan Wargakusumah, menyatakan: Disebut sebagai sistem (publikasi) positif apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang dijanjikan. Siapa yang Namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam hal terjadi pemalsuan, disebut sebagai sistem (publikasi) negative apabila pemerintah tidak

[12] A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998*, Op. Cit, h. 24

menjamin kebenaran data yang disajikan. Pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena Namanya secara keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang sebenarnya berhak, dapat menuntut diadakannya pembetulan. Dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada dalam penguasaan fisik pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.[13]

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni, hal tersebut tampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

Walaupun sistem yang digunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif artinya mereka tidak menerima begitu saja apa saja yang diajukan dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, namun petugas pendaftaran melakukan penelitian seperlunya untuk mencegah terjadinya kekeliruan. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namaya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

5. Prosedur Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pasal 13 PP No.24 tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah secara sistematik Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematik atas usul kepala kantor wilayah. Dan dibiayai dengan anggaran

[13] Hasan Wargakusumah Op. Cit, h. 81

Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri. Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan terhadap bidang tanah milik pemohon, sehingga seluruh pembiayaan sebagai akibat dari permohonan pendaftaran tanah secara sporadik tersebut dibebankan kepada pemohon pendaftaran tanah. Secara garis besar, menurut Effendi Perangin prosedur pendaftaran tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya)
2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan meminta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:
    a. Surat keterangan pendaftaran tanah
    b. Gambar situasi/ surat ukur
    c. Fatwa tata-guna tanah
    d. Risalah-risalah pemeriksaan oleh panitia ‘A’
3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim kepada Gubernur/ Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat
4. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur /Kepala Daerah maka Kantor Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Jika wewenang dimaksud ada di tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.
5. Surat Keputusan Pemberian Hak diserahkan kepada pemohon

6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak
7. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat
8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertipikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.[14]

Proses pendaftaran tanah yang dipaparkan diatas berlaku apabila segala sesuatunya baik, semua ketentuan perundangan dipenuhi. Apabila salah satu lampiran tersebut tidak dilampirkan maka akan jadi penghambat proses penyelesaian permohonan. Pemohon hak atas tanah harus memenuhi syarat khusus dan umum yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Yang dimaksud syarat khusus yaitu syarat-syarat yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, sedang syarat umum tersebut berupa kewajiban membayar uang sejumlah tertentu serta mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan.

Setelah semua syarat yang tercantum dalam SKPH dipenuhi maka kepala seksi pendaftaran segera melakukan pendaftaran hak itu pada buku tanah, pada saat inilah lahirnya hak atas tanah itu. Hak atas tanah belum lahir walaupun SKPH nya telah keluar. Setelah hak itu didaftarkan dalam buku tanah maka kepala seksi pendaftaran tanah membuat Salinan buku tanah itu. Salinan ini dalam praktek berupa hasil karbon dari ketikan buku tanah hak itu. Salinan buku tanah disatukan dengan surat ukur/ gambar situasi tanah itu, diberikan sampul khusus, maka selesailah sertipikat. Sertipikat ini diserahkan kepada pemegang hak.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, harus dijaga agar tetap dalam keadaan baik, tidak koyak atau kotor. Harus disimpan di tempat yang aman. Jangan sampai jatuh ke tangan orang lain. Orang lain dapat saja melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pemilik tanah, kalau orang itu memegang sertipikat tanah tersebut.[15]

[14] Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Op. Cit, h. 15-16
[15] Abdul Hamid Usman, *Mencegah Sengketa Tanah*, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022, h. 73

6. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Pendaftarannya Dilakukan Secara Sporadik

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah bersifat rechts kadaster, jadi perkataan menjamin kepastian itu mempunyai persepsi yang ditekankan pada tujuan yang hendak dicapai dari pendaftaran tanah tersebut adalah mengenai kepastian hukum hak atas tanahnya, subjek haknya, objek haknya, dan hukumnya. Menurut A.P. Parlindungan dalam I Nyoman Dirga, pembuktian hak-hak atas tanah di Indonesia sangatlah komplek sekali karena tidak ada tradisi ataupun peraturan yang menyebutkan keharusan pendaftaran tanah tersebut. Oleh karenanya menurut Sudargo Gautama dalam I Nyoman Dirga, kepada pemegang hak-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[16] Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan dalam hal suatu desa/ kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematik maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Ketentuan tersebut berdasarkan pasal 13 PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan kata lain pendaftaran tanah secara sporadik menuntut kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya mengingat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah.

[16] I Nyoman Dirga, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Itikad Baik*, JATISWARA Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No.2, Juli 2017

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. sertipikat 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 sertipikat itu.[17]

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertipikat merupakan 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.

Chadidjah Dalimunthe dalam I Nyoman Dirga, Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, kepada para pemegang hak atas tanah diberikan penegasan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk itu dinyatakan selama belum dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997.[18]

Boedi Harsono dalam I Nyoman Dirga, Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertipikat 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

[17] Ibid, h. 235
[18] Ibid, h. 236

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 Sertipikat tersebut.[19]

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidak-tidaknya karena (Fandri Entiman Nae, 2013):

a. Sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertipikat Pemilik sertipikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
b. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.
c. Dengan adanya sertipikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.
d. Selain itu juga sertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (salah satu Fungsi Sertipikat).[20]

Dari uraian dan dasar hukum tersebut dapatlah dinyatakan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat menuju ke mutlak. Sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana sertipikat hak atas tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa yang bersangkutan bukanlah pemilik hak atas tanah tersebut.

Sebagai alat pembuktian yang mutlak, dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya 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 lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 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 tersebut.

[19] Ibid, h. 233
[20] Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1, Years 2021

IV. PENUTUP

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan dari pembahasan diatas bahwa, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik sama dengan kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sistematik, yaitu: sebagai alat pembuktian yang kuat menuju ke mutlak. Sebagai alat pembuktian yang kuat artinya dalam jangka waktu sejak sertipikat terbit sampai lima tahun kemudian pihak lain masih dapat mengajukan gugatan, menuju ke mutlak artinya setelah lima tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertipikat, maka pihak lain tidak dapat lagi mengajukan gugatannya.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Hamid Usman, *Mencegah Sengketa Tanah*, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Madju, Bandung, 1990

_____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998*, Mandar Maju, Bandung, 1990

Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)*, Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1989

_____, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1991

Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Pedoman Mahasiswa*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992

I Nyoman Dirga, *Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prisip Itikad Baik*, Jatiswara:Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No. 2, Juli 2017

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997

Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Usaha Nasional, Surabaya, 1982

Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984

Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1, years 2021