

KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH

Oleh :

I Gusti Agung Dwi Satya Permana

I Ketut Sandi Sudarsana

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Land is one of the most fundamental human needs. The background of this paper is there's no legal guarantee of land ownership rights. There are so many land dispute arising caused location and boundaries which is not proper with reality for example is overlapping title deed. title deed is a copy of land book and letter of land size after becoming one title deed with a letter of paper cover that the set arrange by Minister Regulation. This research aims to understand the title deed as a proof as well as verification of land rights. Method in this paper using normative method by analyzing government regulation together with literature. Based on the number of land cases, it can prove how importance a title deed as a proof of land ownership rights. Property rights of land will be attached to it owner along the owner does not waive or transfer it right.

Keyword :legal security, property rights, land

Abstrak

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar. Tulisan ini di latar belakang belum terjaminnya kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Masih banyak sengketa tanah yang timbul dari akibat letak atau batas-batas yang tidak benar contohnya sertifikat ganda. Sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurannya setelah di jilid menjadi satu bersama-sama dengan surat kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Penulisan ini bertujuan untuk memahami sertifikat sebagai tanda bukti hak serta pembuktian hak atas tanah. Metode yang digunakan pada penulisan ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada beserta literatur. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah maka dapat di tarik kesimpulan bahwa pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti dasar atas hak milik kepemilikan bidang tanah. Hak milik atas tanah akan melekat kepada pemiliknya sepanjang pemilik tidak melepaskan haknya atau peralihan hak.

Kata kunci : kepastian hukum, hak milik, tanah

I. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin

memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, Hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Dengan sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dll yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut.

Secara yuridis, jual beli sebagai salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik telah diatur di dalam Undang-Undang, yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya semaksimal mungkin termasuk di dalamnya melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Dengan di berikan hak atas tanah tersebut maka orang atau badan hukum sebagai pemilik tanah telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum dapat di lakukan suatu perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli,tukar menukar, dll.

1.2. TUJUAN

Tujuan dari penulisan ini adalah Untuk memahami sertifikat sebagai tanda bukti hak serta pembuktian pemilikan hak atas tanah.

II. ISI MAKALAH

2.1. METODE PENELITIAN

Metode dalam penulisan karya ilmiah ini adalah menggunakan metode normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada dan berbagai literatur terkait masalah sertifikat hak milik atas tanah.

2.2.HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 SERTIFIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya¹.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah di kuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.²

¹ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, h. 46

² Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta, h. 319

2.2.2 PEMBUKTIAN PEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya di lakukan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.³

Ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan

³ Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, h. 17

bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.⁴ Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang di anut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak.⁵ Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

KESIMPULAN

Dengan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 UUPA. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pembuktian pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum didalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya

⁴ Adrian Sutedi, 2009, *Peraihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 80

⁵ Hartanto Andy, *op.cit*, h. 34.

di berikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertifikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2009, *Peraihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta

Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta

Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah