

KEPASTIAN HUKUM BAGI PIHAK PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PASAL 32 AYAT (2) PP NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Oleh:

I Gusti Agung Putri Pradnyautari, Mahasiswa,
email: putripradnyautari@gmail.com, Fakultas Hukum Universitas Udayana

I Nyoman Darmadha, Dosen, email: nyoman_darmadha@unud.ac.id, Fakultas
Hukum Universitas Udayana

I Wayan Novy Purwanto, Dosen, email: novypurwanto17@gmail.com, Fakultas
Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Berlakunya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat digunakan untuk pemecahan kemungkinan permasalahan terhadap sebidang tanah yang telah dilengkapi Sertipikat karena sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun. Mengingat keberadaan Pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh Pendaftaran Tanah di Indonesia yaitu sistem pendaftaran negatif, di mana Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang sempurna dalam pembuktian atas hak kepemilikan tanah. Tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini adalah untuk mengetahui kekuatan pembuktian dari sertipikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah serta memahami keberlakuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak pemegang sertipikat hak milik tersebut. Metode penelitian dalam jurnal ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, dengan pendekatan konsep dan perundang-undangan yang kemudian dikelompokkan secara sistematis. Keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penerapan dari konsep *Rechtverwerking* dan tergantung dari pertimbangan hakim apakah pasal ini akan membawa keadilan jika diterapkan dalam suatu permasalahan/sengketa terhadap tanah. Jika sertipikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu selama lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan maka sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Hak Milik atas Tanah, Sertipikat Tanah

ABSTRACT

The existence of Article 32 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is used to be a solution to the possibility of problems with a piece of land that has been completed by the Certificates because it has been controlled by legal subjects for years. Considering the existence of this Article is not in accordance with the publication system adopted by the Land Registry in Indonesia, which is a negative registration system, in which the Certificate is a strong proof not a perfect proof. This study aims to determine the strength of proof from the certificate of land rights as a evidence of land's ownership and understand the occurrence of Article 32 Paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land

*Registration in providing legal certainty for the holder of the certificate of rights the property. The research method in this journal uses normative juridical legal research, with a conceptual and legislative approach which is then grouped systematically. The existence of Article 32 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 is the application of *Rechtverwerking* concept and depends on the judge's consideration whether this article will bring justice if applied in a problem/dispute over land. If the land certificate has been owned for more than five years, obtained in good faith, the land is actually controlled and no one has filed an objection or a lawsuit then the certificate can be a perfect proof of evidence.*

Keywords: *Legal Certainty, Land Rights, Land Certificates*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah dulunya hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja. Namun seiring perkembangan zaman dengan cara pandang yang lebih strategis, tanah sudah menjadi aset penting dalam kehidupan masyarakat. Sekarang tanah tidak hanya difungsikan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan dapat digunakan pula untuk kegiatan industri bahkan pemukiman bagi warga. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap.¹ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.² Oleh karena itu tanah harus diberdayakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.³ Adanya perubahan yang pesat akan fungsi tanah atas kebutuhan hidup masyarakat saat ini, maka telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan dalam bidang pertanahan dalam bentuk Peraturan dan Hukum Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dibentuk untuk meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya, dengan diaturnya penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran Tanah dalam prosesnya menghasilkan Sertipikat yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997, merupakan penyempurnaan dari

¹ Susanto, B. (2014). *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. DIH : Jurnal Ilmu Hukum, 10(20), 76-82. Retrieved from <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/dih/article/view/359>. h. 1.

² Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, h. 17.

³ Silviana, A. (2012). *Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah*. Pandecta : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, 7(1), 112-122. Retrieved from <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/2371>. h. 113.

peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah dan salah satunya terdapat dalam Pasal 32 ayat (2). Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep yang digunakan dalam pasal ini adalah "*rechtsverwerking*" yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat yang sudah diterapkan sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum UUPA ada.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja timbul permasalahan. Salah satunya seperti subjek hukum yang sudah menguasai sebidang tanah selama bertahun-tahun yang telah dilengkapi dengan Sertipikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak lain yang menuntut hak atas tanah tersebut. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang seharusnya dapat dijadikan jalan keluar bagi pemecahan masalah seperti yang disebutkan sebelumnya namun masih mendapatkan banyak pro dan kontra. Mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif, yang di mana Sertipikat bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Ini menjelaskan bahwa Sertipikat tanah yang telah diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa Sertipikat dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan oleh pihak lain bahwa data yang ada tidak benar. Oleh karena itu tidak benar bila beranggapan bahwa dengan memiliki Sertipikat tanah berarti pemegang Sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah karena Sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Pada umumnya, diterapkannya pasal ini karena dianggap memberikan jaminan kepastian hukum pemegang Sertipikat hak atas tanah. Namun di sisi lain, dikhawatirkan akan terjadi ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya karena pemilik hak dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punyai.

1.2 Permasalahan

1. Apakah kekuatan pembuktian dari Sertipikat Hak atas Tanah sudah menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan?
2. Apakah ketentuan didalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan kepastian hukum bagi pihak pemilik yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Tanah?

1.3 Tujuan Penulisan

Sesuai dengan perumusan masalah di atas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yakni untuk mengetahui kekuatan pembuktian dari sertipikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah serta memahami keberlakuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak pemegang sertipikat hak milik tersebut.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk mengkaji permasalahan mengenai Kepastian Hukum dari Sertipikat Hak atas Tanah tersebut, termasuk dalam penelitian hukum yuridis normatif. Analisis normatif ini terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan sebagai sumber bahan penelitiannya.⁴ Nantinya akan menganalisis dan menjelaskan bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan Kepastian Hukum kepada pihak pemilik yang tanahnya telah dilengkapi dengan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian kepemilikan. Namun pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan atau gugatan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Sertipikat diterbitkan dan dapat membuktikan bahwa data fisik dan data yuridis dari Sertipikat itu tidak benar.

2.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian dalam penulisan jurnal ini mempergunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dikarenakan yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral dalam penelitian ini, mengkaji implementasi dari peraturan perundang-undangan terkait terhadap kepemilikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat, dan pendekatan analisis konsep hukum (*analytical and conceptual approach*) digunakan untuk memahami konsep-konsep yang diterapkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna memberikan kepastian hukum.

2.3 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan bersumber dari Bahan Hukum Primer yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan seperti UUD NRI Tahun 1945, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan pendapat para pakar (doktrin) serta jurnal-jurnal hukum yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas; dan Bahan Hukum Tersier yang dipergunakan dalam jurnal ini berupa bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan dalam jurnal ini. Keseluruhan bahan hukum yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis dengan teknik analisa kualitatif. Kemudian disajikan secara deskriptif sistematis sesuai dengan pedoman penulisan jurnal di Fakultas Hukum Universitas Udayana.

⁴ Amiruddin & Asikin, Z. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, h. 166.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kekuatan Pembuktian dari Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Definisi pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵ Dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, Pemerintah ditugaskan untuk melakukan pendaftaran tanah. Selain itu pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Dari berbagai macam hak atas tanah, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya.⁶

Sehubungan dengan itu, UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran Tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.⁷ Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi karena peraturan ini dianggap belum dapat memberikan hasil yang maksimal maka dilakukan penyempurnaan terhadap peraturan ini yaitu dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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 itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-Undang. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

⁵ Syahri, R. A. (2014). *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Legal Opinion : Jurnal Ilmu Hukum, 2(5), 1-10. Retrieved from <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5579>. h. 3.

⁶ Entiman, F. N. (2013). *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*. Lex Privatum, 1(5), 54-63. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3079>

⁷ Wisnu Permadi, A., Arya Sumerthayasa, P., & Dalem Dahana, C. (2017). KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH. *Kertha Negara : Journal Ilmu Hukum*, . Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/Kerthanegara/article/view/29538>. h. 2.

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.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 diberikan artian resmi mengenai “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Menurut sistem negatif yang dianut sistem pendaftaran tanah di Indonesia, segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan.⁸ Walaupun sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya.⁹ Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa Sertipikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu Sertipikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.¹⁰

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan 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”.

⁸ Pipit Paidawati, N., & Suharta, I. (2016). SIFAT PEMBUKTIAN SERTIFIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4(3). Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18938>. h. 3.

⁹ Aulia, A., & Udiana, I. (2016). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SAH HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 5(2). Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20548>. h. 4.

¹⁰ Ismail, I. (2011). *Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*. *KANUN : Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34. Retrieved from <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6229>. h. 30.

Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena di dalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh Pejabat Berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar. Ini berarti, 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.¹¹

3.2 Kepastian Hukum Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam bagian Penjelasan dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa, di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem 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 tersebut. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat suatu aturan yang dianggap dapat mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif ini, aturan tersebut terdapat dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa : "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 yang merasa mempunyai hak atas tanah 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 pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut". Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi

¹¹ Sumarja, FX. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, h. 46.

pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.¹²

Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga “*acquisitieve verjaring*” atau “*adverse possession*”. Hukum Tanah Nasional yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Terdapat lembaga hukum dalam Hukum Adat 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 orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di akhiri dengan kalimat: “Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud yang konkret dalam penerapan ketentuan UUPA mengenai penelantaran tanah”. Lembaga *rechtsverwerking* tersebut berasal dari ketentuan hukum adat yang tentunya tidak tertulis, maka penerapan dan pertimbangan mengenai terpenuhinya persyaratan yang bersangkutan dalam kasus-kasus konkret ada di tangan hakim yang mengadili sengketa, di mana hakim sebagai pemutus perkara para pihak yang bersengketa, yang menjadikan tanah yang sudah bersertifikat sebagai obyek perkaranya. Menurut Beodi Harsono dalam kasus-kasus konkret sudah barang tentu hakimlah yang wajib menimbang-nimbang berat ringannya bobot kepentingan pihak-pihak yang berperkara.¹³

Penerapan dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tergantung dari pertimbangan hakim apakah pasal ini akan membawa keadilan jika diterapkan dalam suatu permasalahan/sengketa terhadap tanah. Karena inti permasalahan dalam penerapan pasal ini adalah jika Penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan Tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Sehingga diterapkan atau tidaknya Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada kewenangan hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa. Dengan demikian Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari Pendaftaran Tanah tidak benar maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan Pengadilan tersebut.¹⁴

¹² Dwi Satya Permana, I., & Sandi Sudarsana, I. (2014). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, . Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10498>. h. 5.

¹³ Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Ed. Rev., Cet. 12, Jakarta: Djambatan, h. 482.

¹⁴ Hutagalung, Arie S. (2000). *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*. *Jurnal Hukum &*

Dengan adanya hak kepemilikan tanah dan disertai dengan bukti sertipikat hak atas tanah, maka kepastian hukum seharusnya dapat terjamin dihadapan hukum dan perundang-undangan.¹⁵

Keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 dapat diterapkan dengan pemikiran bahwa jika Sertipikat dimiliki dalam jangka waktu sebelum lima tahun maka sertipikat merupakan alat bukti yang kuat sesuai dengan Pasal 19 UUPA (pendaftaran tanah dengan sistem negatif) tetapi jika sertipikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu selama lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sempurna (pendaftaran tanah dengan sistem positif).

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap dapat mengatasi sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang dianut oleh UUPA, yang mana menurut Pasal 19 UUPA yang kemudian dipertegas dengan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, sehingga kekuatan pembuktiannya menjadi sempurna jika sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan sejak sertipikat diterbitkan bahkan setelah 5 (lima) tahun.

4.2 Saran

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

Pembangunan, 30(4), 328-346. Retrieved from <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/319>

¹⁵ Sinaga, P. R. G. (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*. *Lex et Societatis*, 2(7), 52-60. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/5389>. h. 5.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin & Asikin, Z. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Ed. Rev., Cet. 12, Jakarta: Djambatan
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Sumarja, FX. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung.

Jurnal Ilmiah

- Aulia, A., & Udiana, I. (2016). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SAH HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 5(2). Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20548>
- Dwi Satya Permana, I., & Sandi Sudarsana, I. (2014). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, . Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10498>
- Entiman, F. N. (2013). *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*. *Lex Privatum*, 1(5), 54-63. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3079>
- Hutagalung, A. S. (2000). *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 30(4), 328-346. Retrieved from <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/319>
- Ismail, I. (2011). *Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*. *KANUN : Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34. Retrieved from <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6229>
- Panget, A. E. (2013). *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, *Lex Administratum*, 1(3), 42-45. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/3194>
- Pipit Paidawati, N., & Suharta, I. (2016). SIFAT PEMBUKTIAN SERTIFIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG

PENDAFTARAN TANAH. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4(3). Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18938>

Silviana, A. (2012). *Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah*. *Pandecta : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 7(1), 112-122. Retrieved from <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/2371>

Sinaga, Petrus R. G. (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*. *Lex et Societatis*, 2(7), 52-60. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/5389>

Susanto, B. (2014). *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. *DIH : Jurnal Ilmu Hukum*, 10(20), 76-82. Retrieved from <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/dih/article/view/359>

Syahri, Ryan Alfi. (2014). *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. *Legal Opinion : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(5), 1-10. Retrieved from <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5579>

Wisnu Permadi, A., Arya Sumerthayasa, P., & Dalem Dahana, C. (2017). *KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH*. *Kertha Negara : Journal Ilmu Hukum*, . Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/Kerthanegara/article/view/29538>

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)