

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN PEMBUKTIAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA
BALIKPAPAN**

***LEGAL ANALYSIS OF STRENGTH OF PROOF OF
CERTIFICATES OF OWNERSHIP OF LAND IN BALIKPAPAN
CITY***

Hafidz Alif Abdillah¹, Bruce Anzward², Johan's Kadir Putra³

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan, Indonesia 76114

Email: hafidzalif39@gmail.com, bruce.anzward@uniba-bpn.ac.id,
johans.kadir@uniba-bpn.ac.id

ABSTRAK

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah analisis hukum terhadap kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah di Kota Balikpapan. Tipe penelitian hukum ini adalah penelitian yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah di Kota Balikpapan tidak berdasarkan aturan atau bukti yang ada. Hakim dalam memutus perkara seharusnya berdasarkan bukti dan keyakinan hakim sesuai dengan aturan yang ada. Bahwa di dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 23 yaitu "Bahwa selanjutnya saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dan akan berlaku dalam melaksanakan kewajiban saya, seperti selayaknya bagi seorang Hakim (pegawai kehakiman) yang berbudi baik dan jujur". Berdasarkan kepemilikan tanah yang merupakan Warga Negara Indonesia wajib dilindungi hak atas kepemilikan tanah seperti yang diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sehingga dijadikan alat bukti yang sah di Pengadilan yang didalam mengenai penguasaan hak atas tanah pada waktu itu dan tetap mengakui serta dapat dijadikan alat bukti yang masih mempunyai nilai pembuktian.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sertifikat, Alat Bukti Kuat

ABSTRACT

One of the purpose of land registration is to provide legal certainty and legal protection for holders of land title certificates. The purpose of this research is to know how the analysis of the power of proof of ownership rights to land in the city of Balikpapan. This type of research is empirical juridical research. The agreement made is the approval of the invitation regulation. The legal material used is the legal legal material, namely the Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. From the results of the study it can be concluded that proof of the title of ownership rights in the city of Balikpapan is not in accordance with the rules or verification. The judge in deciding the case must prove and acknowledge that the judge is in accordance with the existing rules. Related to Law Number 19 of 1964 concerning the Basic Provisions of Judicial Power Article 23 namely "how will I then conduct my negotiations honestly, thoroughly and without discriminating between people and will assist in my transition, as appropriate for a person judges (judicial employees) who are virtuous and honest ". Based on state ownership which is an Indonesian citizen, rights to land ownership must be protected as mandated in the Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Principles of valid evidence. in the court which contains the control of land rights at that time and is still acceptable which makes evidence that still has proof value.

Keywords: Land Registration, Certificates, Strong Evidence Tools

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Seperti konflik yang telah terjadi di daerah Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan antara Ibu Lestari dengan Bapak Anto. Pelapor atas nama Ibu Lestari yang beralamat di RT. 065 Gunung Polisi Kelurahan Muara Rapak Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan dengan Laporan Polisi Nomor:

LP/798/VIII/2017/P.Kaltim/Res Balikpapan. Dalam hal ini pelapor melaporkan Bapak Anto yang beralamat di RT. 31 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan karena dianggap telah melakukan penyerobotan tanah. Ibu Lestari selaku pelapor merupakan pemegang sertifikat Hak Milik dan

Bapak Anto selaku ahli waris Bapak Ngadimin sebagai pemegang Segel Tanah.

Menurut pengakuan dari Bapak Ngadimin tanah tersebut diperoleh melalui pembelian yang sah tahun 1953 seluas ± 1.500 m² dengan surat tanah berupa Segel Tanah. Sejak itu juga Bapak Ngadimin telah menguasai fisik tanah dan mengelola serta memanfaatkan nilai ekonomis tanah tersebut dengan ditanami berbagai macam tanaman seperti singkong, pepaya, nangka dan rambutan.

Pada tahun 2015 Bapak Ngadimin meninggal dunia dan sejak itu Bapak Anto lah yang mengemban amanat untuk merawat, menjaga dan mengurus tanah milik Bapak Ngadimin tersebut. Menurut Bapak Anto, Bapak Ngadimin semasa hidupnya tidak pernah melepaskan atau menjual bahkan tidak pernah memberikan tanah tersebut kepada siapapun.

Pada pertengahan tahun 2017 seorang ibu bernama Ibu Lestari datang dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya atas dasar Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang terbit pada tahun 1997, sehingga terjadilah sengketa tanah. Pada saat itu juga Ibu Lestari

Artikel

melaporkan perbuatan Anto yang dianggap telah menyerobot tanah miliknya kepada pihak yang berwajib. Adanya itikad baik dari Bapak Anto untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara mediasi tidak mendapat respon baik dari Ibu Lestari, hingga sekarang kasus ini masih di Kejaksaan Negeri Balikpapan karena masih belum bisa menghadirkan dua orang saksi dari pihak Ibu Lestari.

Bapak Anto sempat menanyakan kepada Ibu Lestari tentang dasar yang digunakan untuk menerbitkan sertifikat tanah tersebut karena sepengetahuan Bapak Anto selaku ahli waris bahwa Bapak Ngadimin tidak pernah melepaskan atau menjual tanah tersebut kepada siapapun. Ibu Lestari tidak pernah mau menunjukkan fotokopi sertifikat sebagai bukti otentik atau segel tanah yang dijadikan dasar sebagai penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Diketahui bahwa Pihak Kepolisian belum melakukan Uji Forensik atas keaslian sertifikat tanah tersebut dikarenakan belum lengkapnya dokumen pembanding yang akan diperiksa dan diserahkan kepada Penyidik Kepolisian.

Bapak Anto telah memberikan saran kepada Ibu Lestari untuk mengajukan permohonan Pengembalian Batas BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk membuktikan bahwa apakah benar letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut. Namun Ibu Lestari menolak untuk melakukan Pengembalian Batas.

Sejak tahun 1953 dimana Bapak Ngadimin tersebut masih hidup dan menggarap tanah tersebut Ibu Lestari tidak pernah datang untuk menyatakan hak atas kepemilikan tanah tersebut namun pada saat Bapak

Ngadimin sudah meninggal dunia Ibu Lestari baru datang dan merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Warga sekitar yang menjadi saksi batas hanya mengetahui bahwa Bapak Ngadiminlah pemilik tanah tersebut. Jika memang Ibu Lestari mempunyai sertifikat hak atas tanah tersebut, mengapa selama berpuluh-puluhan tahun Ibu Lestari tidak pernah datang untuk membersihkan dan merawat tanah tersebut. Hal ini sangatlah berbenturan dengan Pasal 27 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ada yaitu Ibu Lestari termasuk telah menelantarkan tanah tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas seiring dengan adanya ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan tanah maka dikhawatirkan akan berdampak buruk kepada masyarakat, oleh karena itu penulis merumuskan permasalahan hukum sebagai berikut. Bagaimana Analisis Hukum Terhadap Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Balikpapan?

C. Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data-data dan bahan-bahan yang diperlukan untuk melengkapi penyusunan skripsi ini. Penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengadakan penelusuran *literature* hukum serta menganalisa data sekunder, tujuan untuk memperoleh data-data atau kebenaran yang akurat sesuai dengan peraturan

Artikel

yang berlaku guna mendapatkan kepastian hukum tetap. Bahan pustaka yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan peraturan lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa tulisan-tulisan ilmiah di bidang hukumnya dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku mengenai perlindungan hak-hak anak serta buku-buku hukum mengenai kejahatan seksual terhadap anak dibawah umur di Indonesia.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan atau tulisan-tulisan yang dapat menambah penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier, terdiri dari artikel, seminar, internet, kamus hukum dan lainnya.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastum* yang berarti suatu registrasi atau *capita* atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*). Menurut A.P Perlindungan, *cadastre* adalah *record*

(rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Demikian juga *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah,⁴ sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tanggung dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.⁵ Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas J. Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal

⁴ Santoso and SH, *Hukum Agraria*, hlm. 286.

⁵ Mamesah, "KEGUNAAN PENDAFTARAN TANAH BAGI PEMILIK TANAH," hlm. 11.

Artikel

dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

a) Pengertian Tanah

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, permukaan bumi yang diberi batas.⁶ Sedangkan pengertian tanah yang di atur dalam Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan sebagai berikut:

“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 lain serta badan-badan hukum”.

Dalam pengertian konteks agraria, tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hukum tanah disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada diatasnya merupakan buatan manusia. Walaupun demikian, perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu melainkan kepada aspek kepemilikan dan

penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.⁷

b) Sistem Pendaftaran Tanah

Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registrasion of titles*). Sistem pendaftaran memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.⁸

Akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta inilah yang didaftar dan pejabatnya bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), salinan akta disimpan dan terbuka untuk umum, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa asli. Untuk memperoleh data yuridis bisa memakan waktu dan biaya karena memerlukan bantuan ahli. Maka kemudian diciptakanlah sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara mudah, tanpa harus mencari akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak.

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online*, <https://kbbi.web.id/tanah> diakses Tanggal 22 Januari 2019

⁷ Santoso and SH, *Hukum Agraria*, hlm. 10.

⁸ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 76.

Artikel

baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 (lima) tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Tetapi di satu sisi lain dengan adanya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tampak ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan sertifikat yang mengarah pada kekuatan yang mutlak dimana hal ini pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁹

c) Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam praktek pendaftaran tanah yang menjadi masalah adalah sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan sejauh mana orang yang dilindungi oleh hukum apabila mengadakan perbuatan hukum. Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif artinya sistem yang digunakan bukan murni sistem publikasi negatif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5

Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif adalah negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menemukan berpindahnya hak kepada pembeli.¹⁰ Dalam sistem ini negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftarpun tidak dijamin walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Dengan demikian pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran yang disajikan.

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah cara dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, walaupun pada dasarnya tidak menganut sistem publikasi negatif yang murni karena menggunakan sistem pendaftaran hak dimana salah satu cirinya adalah kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dilakukan

⁹ *Ibid*, hlm. 31.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 81.

Artikel

dengan seksama oleh pejabat pendaftaran tanah agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.¹¹

d) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pemerintah ditugaskan untuk melakukan pendaftaran tanah. Selain itu pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Hal ini diatur dalam beberapa Pasal dalam Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu Pasal 23 mengenai Pendaftaran Hak Milik, Pasal 32 mengenai Pendaftaran Hak Guna Usaha dan Pasal 38 mengenai Pendaftaran Hak Guna Bangunan. Sehubungan dengan itu undang-undang ini memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagai mana yang dimaksud di atas. Pendaftaran tanah kemudian lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya, 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, sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut berlaku juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Penunjukkan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya.

e) Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

¹¹ Aprini, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," hlm. 30.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Menurut pertimbangan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial-ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personal dan peralatan.

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, kemudian diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 Tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertanahan Nasional, diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melakukan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan

Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.¹²

f) Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹³

1. Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah;
2. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat;
3. Asas Terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah dengan memperlihatkan kebutuhan dan kemampuannya;
4. Asas Mutakhir artinya data-data yang ada didalam atau diperoleh dari penyelenggara

¹² Santoso and SH, *Op. cit.*, hlm. 295-298.

¹³ Harsono, *Op. cit.*, hlm. 471.

pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya;

5. Asas Terbuka artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum di bidang pertanahan, seperti yang ada dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah

a) Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁴ Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, dikatakan bahwa “Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberi wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

b) Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

1) Hak Milik

Hak milik diatur dalam Bagian III pada Pasal 20 hingga Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuak dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah ditetapkan bahan-bahan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial). Terjadi hak milik karena hukum adat dan penetapan pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang. Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak

¹⁴ROHMAWATY, “ANALISIS YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERJADI KARENA PEWARISAN ISLAM.”

Artikel

lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.¹⁵

Hak milik inilah merupakan hak yang paling kuat, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini adalah hak yang terkuat dan “terpenuh”, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat.

1) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha (HGU) di atas tanah yang sama.¹⁶

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, jika lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar harus memakai investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak

Guna Usaha (HGU) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak ini dapat dipunyai warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- 2) Hak Guna Bangunan(HGB) Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan

¹⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 20 - 27

¹⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, hlm. 110.

pembuktian yang kuat. Hak ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

3) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, dan pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mendukung unsur-unsur pemerasan.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu

dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

4) Hak Sewa

Orang dan badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warganegara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dia

lihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.¹⁷

- 6) 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 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁸

3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

a) Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan

bahwa hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memuat data yuridis maupun fisik obyek yang didaftarkan 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. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.¹⁹

Berdasarkan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

b) Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa: "Pemberian surat-

¹⁷ *Ibid*, hlm. 114.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 115.

¹⁹ Soemadiningrat and Salman, *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah, PT*, hlm. 44.

Artikel

surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”

Kata “kuat” dalam pasal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yaitu sertifikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut.²⁰

Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat.²¹ Misalnya dengan terbitnya dua atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan “*overlapping*” atau tumpang tindih sertifikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Yang berhak untuk membatalkan/mencabut sertifikat tanah karena *overlapping* tersebut adalah instansi yang mengeluarkan sertifikat tanah

dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pengadilan Negeri selaku instansi penegak hukum berwenang untuk menilai melalui pemeriksaan yang teliti untuk selanjutnya memutuskan siapakah yang berhak atas tanah yang dipersengketakan.²²

Sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertifikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertifikat tanah berarti pemegang sertifikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti yang tidak tergoyahkan.

Menurut penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang

²⁰ Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*.

²¹

²² Aprini, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” hlm. 23.

Artikel

dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantumkan dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.

II. PEMBAHASAN**ANALISA PENDAPAT HUKUM****A. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.**

Dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Mengingat hak atas tanah pada salah satu sisi memberi suatu kewenangan tertentu kepada pemegang haknya dan disisi lain mewajibkan pihak lain untuk menghormati hak-hak tersebut, maka perlu adanya pembatasan kewenangan pemegang hak tersebut. Adapun pembatasan itu secara umum antara lain :

1. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian pada pihak lain;
2. Penggunaan hak atas tanah harus sesuai dengan isi dan sifat hak itu sendiri;
3. Penggunaan hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang atau tata guna tanah;
4. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh untuk praktik-praktik pemerasan;
5. Tidak diperbolehkan menggunakan ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang tidak berkaitan langsung dengan penggunaan tanah atau permukaan bumi.

Dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Tujuan dari pendaftaran tanah itu secara lebih rinci disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-

Artikel

satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Hukum diciptakan sebagai suatu sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, agar subjek hukum dapat menjalankan kewajibannya dan mendapatkan haknya secara wajar. Selain itu fungsi hukum sebagai instrumen perlindungan bagi subjek hukum. Dalam praktek pengembangan hukum di Indonesia, seringkali subyek hukum mengalami suatu hal yang seharusnya dia dilindungi oleh hukum tetapi karena keterbatasannya malah dia dirugikan oleh subyek hukum lain baik berupa penipuan ataupun perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu diperlukan suatu instrumen dari pemerintah dalam rangka pengendalian oleh pemerintah agar subyek hukum itu tidak dirugikan dan mendapat perlindungan hukum. Dalam teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum, yaitu : perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan hukum yang preventif
Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif;
2. Perlindungan Hukum represif.
Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah

terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²³

Sedangkan konsep Itikad Baik menurut Imran yaitu itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria itu adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka diharapkan terjamilah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Pengertian pendaftaran tanah itu sendiri menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang

²³ Philipus, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia," hal. 2-5.

Artikel

dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah adalah suatu proses tata usaha dan tata cara untuk mencapai kepastian hukum yang sah tentang hak atas tanah. Hal ini telah digariskan dalam tujuan Undang-Undang Pokok Agraria itu sendiri yang menyatakan sebagai berikut:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat rechtskadaster dan meliputi kegiatan-kegiatan yang diatur didalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Menurut Hermanses, ada perbedaan pengertian yang terdapat pada Pasal 19 ayat (2) huruf a, dengan ayat (2) huruf b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, perbedaan tersebut adalah Bahwa yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria adalah Kadaster, sedangkan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria adalah pendaftaran hak. Dengan demikian pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria itu dapat pula dirumuskan meliputi sebagai kadaster dan pendaftaran hak. Sebab itu pendaftaran tanah biasa juga disebut dengan istilah kadaster. Menurut Pasal 33 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang dihimpun di Kantor Agraria Kotamadya/Kabupaten, di susun dengan teliti dan rapi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. Kelompok Yuridis (data yuridis), dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai apakah nama hak atas tanah tersebut, siapakah subyek yang memegang hak atas tanah tersebut, peralihan dan pembebanannya jika ada terhadap hak atas tanah tersebut, kelompok yuridis ini dihimpun dalam Buku Tanah.
2. Kelompok Teknis (data fisik), dalam kelompok ini dihimpun keterangan mengenai dimanakah letak tanahnya, berapakah panjang dan lebar (luas) tanahnya, penunjukkan batas-batas tanahnya secara jelas, kelompok teknis ini akan menghasilkan suatu peta

Artikel

pendaftaran tanah yang dihimpun dalam Surat Ukur.

Berdasarkan keterangan-keterangan (data-data pertanahan) di dalam kedua kelompok diatas, diterbitkanlah sertifikat tanah. Jadi dengan demikian sertifikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka Pengadilan Negeri bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar. Tujuan dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah ini sesuai dengan tugas-tugas pokok Lembaga Pendaftaran Tanah, yaitu;

1. Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa;
2. Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah meliputi setiap peralihannya, penghapusannya dan pembebanannya jika ada dengan memberikan tanda bukti berupa sertifikat tanah;
3. Pemasukan penghasilan keuangan negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah. Tugas pokok dari Lembaga Pendaftaran

Tanah yang sesuai dengan tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah sangat penting dalam menunjang berhasilnya pembangunan di Indonesia.

Oleh karena itulah dirasa sangat perlu untuk melaksanakan penyuluhan hukum kepada masyarakat luas agar mereka sadar betapa pentingnya arti dan peranan sertifikat tanah atau pendaftaran hak atas tanah sehingga mereka segera mungkin beranimo untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dipunyainya. Dengan adanya animo dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya ini membawa akibat positif ganda terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia, karena di samping pemasukan keuangan Negara juga akan menghasilkan keterangan-keterangan (data-data pertanahan) yang lazim disebut dengan peta pendaftaran tanah yang sangat berguna dalam rangka penyediaan data-data bagi pemerintah secara terarah untuk dapat melaksanakan pembangunan sesuai dengan program yang direncanakan terlebih dahulu. Sistem Pendaftaran Tanah dengan pelaksanaan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyai. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran atau pendaftaran hak atas tanah.

Pengertian negatif disini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian tendens positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah

Artikel

dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (sistem negatif) sedangkan sistem positifnya terlihat dengan adanya campur tangan dari pemerintah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah dan seksi pendaftaran tanah meneliti kebenaran setiap peralihan suatu hak atas tanah. Uraian diatas terlihat bahwa Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa sistem yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif. Boedi Harsono seperti dikutip dalam buku Bactiar Effendie, Pendaftaran

Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya mengatakan bahwasannya "sistem yang dipakai Undang-Undang Pokok Agraria adalah sistem negatif bertendens positif. Pendaftaran tanah di negara kita menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan mempergunakan apa yang disebut sistem positif". Dapat disimpulkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Menurut Abdurrahman dalam buku Bactiar Effendie yang berjudul Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya bahwa beliau lebih cenderung kepada pendapat Mariam Darus Badruzaman

yang telah menyatakan bahwa: "sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif, dimana dalam sistem yang demikian segala kekurangan yang ada pada sistem negatif dan sistem positif sudah tertutup". Menurut pendapat Sunaryati Hartono, di dalam buku Bactiar Effendie yang berjudul Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya bahwa: "sudah saatnya kita berpegangan pada sistem positif yang menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat bukti untuk membuktikan hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah (karena paksaan atau pungutan liar atau uang sogok) maka tentu saja sertifikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya (van rechts wegenietig).

B. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sifat pembuktian tanah sertifikat sebagai tanda bukti hak dapat kita lihat pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai

Artikel

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.

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.

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak.

Manakala sebidang tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka terhadap hak atas tanah tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah. Sertifikat hak atas tanah hanyalah bukti hak atas tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat. Seseorang yang sudah mempunyai sertifikat hak atas tanah tidak berarti haknya sudah mutlak terhadap pemilikan tanah tersebut. Dalam undang-undang disebutkan bahwa pendaftaran tanah itu demi kepastian hukum dan sebagai bukti tentang hak atas tanah tersebut. Tidak ada satu kalimatpun yang menerangkan bahwa

sertifikat hak atas tanah itu sebagai satu-satunya bukti hak atas tanah. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa sertifikat hak atas tanah itu bersifat negatif yang artinya adalah manakala ada orang yang menuntut bahwa dia lebih berhak dari pemegang hak yang tertera dalam sertifikat hak atas tanah dan oleh pengadilan dibenarkan haknya itu, maka hakim akan dapat memberikan hak pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membalik nama berdasarkan surat keputusan pembatalan dari Menteri Dalam Negeri. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak memerintahkan dipergunakannya sistem positif dapat kita simpulkan dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa surat-surat tanda bukti hak akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanahlah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Inilah yang disebut dengan alat yang menggunakan sistem negatif.

Artikel

Masalah sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan putusan pengadilan seharusnya pembatalan sertifikat pihak yang kalah dapat segera dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pelaksanaannya tidak mudah, bisa berlarut-larut bahkan tidak dapat dipastikan kapan terselesaikan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertifikat Tanah. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sempurna menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini berarti bahwa 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. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada ayat (2) pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang 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 lagi dapat 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. Dari ketentuan tersebut diatas, masih sangat terbuka kemungkinan adanya gangguan dari pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut atau merasa dirugikan dengan mengajukan keberatan kepada Kantor

Artikel

Pertanahan setempat dan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut apabila penerbitan sertifikat hak atas tanah belum 5 (lima) tahun. Salah satu fenomena permasalahan dalam konteks hukum pertanahan nasional adalah seringnya muncul sertifikat ganda (bahkan ada yang lebih dari dua) yang berdasarkan rumusan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat mengakibatkan kerugian kepada pembeli tanah yang beritikad baik. Dalam hal penerbitan sertifikat secara jelas juga sudah diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepemilikan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Sedangkan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepemilikan bersama dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada

tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Di samping itu bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi. Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas. Berdasarkan hal tersebut, maka kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (problem), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, yang merupakan masukan eksternal dalam penelitian ini. Kerangka teori yang dijadikan sebagai fisio analisis dalam penelitian ini adalah kepastian hukum, yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat

Artikel

memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan menciptakan ketertiban masyarakat.

Dalam rangka perlindungan hak-hak rakyat terhadap kesewenang-wenangan, maka sangat penting bahwa hukum ditempatkan dan diakui sebagai suatu gejala historikal. Keputusan-keputusan pemerintah dalam pemberian hak atas tanah merupakan perbuatan hukum dalam rangka pembuktian dimasa yang akan datang. Dengan demikian maka orang, karena tidak ada bukti, tidak dapat merujuk pada apa yang dahulu diperbolehkan atau pada perikatan-perikatan yang dibuat dahulu, sehingga kepastian hukum yang merupakan jaminan fundamental bagi penegakkan hak asasi manusia sepenuhnya dapat ditiadakan.

Secara garis besar menurut Soedjono Dirdjosisworo fungsi hukum dapat diklasifikasikan dalam empat tahap, yaitu:²⁴

1. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan keteraturan masyarakat. Hal ini dimungkinkan karena sifat dan watak hukum yang memberi pedoman dan petunjuk tentang bagaimana berperilaku dalam masyarakat. Menunjukkan mana yang baik dan mana yang tercela melalui norma-normanya yang mengatur perintah-perintah ataupun larangan-larangan sedemikian rupa sehingga masyarakat diberi petunjuk untuk bertingkah laku.

2. Fungsi hukum sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial lahir batin. Hukum dengan sifat dan wataknya yang antara lain memiliki daya mengikat baik fisik maupun psikologis. Daya mengikat dan bila perlu memaksa ini adalah watak hukum yang menangani kasus-kasus nyata dan memberi keadilan dan menghukum yang bersalah.

3. Fungsi hukum sebagai sarana penggerak pembangunan. Salah satu daya mengikat dan memaksa dari hukum juga dapat dimanfaatkan dan didayagunakan untuk menggerakkan pembangunan. Hukum sebagai sarana pembangunan merupakan alat bagi otoritas untuk membawa masyarakat kearah yang lebih maju.

4. Fungsi kritis dari hukum. Dewasa ini sedang berkembang suatu pandangan bahwa hukum mempunyai fungsi kritis, yaitu daya kerja hukum tidak semata-mata melakukan pengawasan pada aparatur pengawasan, pada aparatur pemerintah (petugas) dan aparatur penegak hukum termasuk di dalamnya.

Kerangka teori yang akan dijadikan pisau analisis dalam penelitian ini adalah aliran hukum positif yang analitis dari Jhon Austin, mengartikan:²⁵

“Hukum itu sebagai *a command of the lawgiver* perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa, yaitu suatu perintah mereka yang memegang kekuasaan tertinggi atau yang memegang kedaulatan, hukum dianggap sebagai suatu sistem yang

²⁴ Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 154-155.

²⁵ Soemadiningrat and Salman, *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah, PT*, hlm. 44.

Artikel

logis, tetap, dan bersifat tertutup (*closed logical system*). Hukum secara tegas dipisahkan dari moral dan keadilan tidak didasarkan pada penilaian baik-buruk.”

Selain menggunakan teori *positivisme* hukum dari Jhon Austin dalam menganalisis tesis ini juga menggunakan teori pembangunan hukum yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, bahwa hukum adalah sarana pembangunan yaitu sebagai alat pembaharuan dan pembangunan masyarakat yang merupakan alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya, sifat hukum pada dasarnya adalah konservatif. Artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Selain itu hukum harus dapat membantu proses perubahan pembangunan masyarakat tersebut.

Pada tataran dari teori hukum yang diberikan oleh Mochtar Kusumaatmadja: arti dan fungsi hukum adalah sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat, termasuk masyarakat dalam proses membangun dalam rangka mengamankan hasil pembangunannya.

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Melihat kasus posisi tersebut dapat menimbulkan penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi baik secara internal maupun eksternal. Bentuk perlindungan hukum terhadap tanah bersertifikat dapat melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional dilakukan dengan proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-*

win solution yang diharapkan mampu memberikan penyelesaian secara memuaskan dan diterima oleh semua pihak. Apabila penyelesaian tidak juga tercapai, maka kepada para pihak dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri setempat dengan tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1. Meski tidak diatur penguasaan tanah bukan berarti kepemilikan tanah menjadi tidak sah, dalam hal ini tidak berlaku lagi di Indonesia akan tetapi mengacu pada objek kepemilikan tanah maka setiap kepemilikan tanah tersebut masih dalam cakupan Undang-Undang Pokok Agraria, dengan demikian tanah berdasarkan kepemilik tanah yang merupakan Warga Negara Indonesia wajib dilindungi hak atas kepemilikan tanah seperti yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria sehingga dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan yang didalam mengenai penguasaan hak atas tanah pada waktu itu dan tetap mengakui serta dapat dijadikan alat bukti yang masih mempunyai nilai pembuktian.
2. Bahwa berdasarkan keterangan atau fakta yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum. Berdasarkan sertifikat tanah atas nama Ibu Lestari tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

B. SARAN

Badan Pertanahan Nasional sebaiknya melakukan pembaharuan dalam proses penerbitan sertifikat,

Artikel

dimana sebaiknya pendaftaran sertifikat dilakukan secara *Online*, sehingga kemungkinan untuk timbulnya sertifikat ganda sangat kecil. Karena dengan sistem ini, pengecekan atas suatu hak dapat dilakukan dengan cepat dan tepat.

Dan jika kasus tersebut sudah masuk dalam rana pihak yang berwajib (Kepolisian) saran dari saya agar cepat mengetahui kepastian hukumnya. Salah satu pihak harus menggugat dan dapat membuktikan di Pengadilan setempat, karna kasusnya berada di Balikpapan maka harus diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprini, Erpinka. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." PhD Thesis, program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007.
- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Rajawali, 1984.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, 1994.
- Mamesah, Elko Lucky. "KEGUNAAN PENDAFTARAN TANAH BAGI PEMILIK TANAH," 2012.
- Philipus, M. Hadjon. "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia." *Bina Ilmu*, Surabaya, 1987.
- ROHMAWATY, DWI MEITY. "ANALISIS YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERJADI KARENA PEWARISAN ISLAM." *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan* (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura 2, no. 3 (n.d.).
- Santoso, Urip, and MH SH. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media, 2017.
- Soemadiningrat, H. R., and Otje Salman. *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah, PT*. Refika Aditama, 2009.
- Supriadi, S. H. M. *Hukum Agraria*, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, 2007.
- A. Peraturan-peraturan**
- Keputusan Presiden Nomor 55 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961](#) tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah.