

## KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Luh Putu Suryani  
Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia  
kadekgada123, kastaaryawijaya@gmail.com, putusuryani099@gmail.com

### Abstrak

Sertifikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kepastian hukum pemegang hak atas tanah dalam sistem hukum tanah di Indonesia serta upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mencatat, mempelajari dan membaca doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Adapun teknik analisis bahan hukum yang dipergunakan untuk mengolah bahan hukum yang didapat dengan mempergunakan analisis data deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah maka data-data tersebut dianggap benar.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Sertifikat, Sistem Pendaftaran Tanah

### Abstract

*Land rights certificates still face the possibility of lawsuits from other parties who feel they have rights to the land, so that if it can be legally proven that he is the real owner, the land rights certificate can be canceled. The purpose of this study is to determine the legal certainty of land rights holders in the land law system in Indonesia and the government's efforts to provide legal certainty to land rights holders. The type of research used in this research is normative legal research. Sources of data used are primary and secondary data sources. The technique of collecting legal materials is done by recording, studying and reading legal doctrines related to the legal issues under study. The legal material analysis technique used to process the legal material obtained is by using analytical descriptive data analysis. The results of the study indicate that the evidentiary strength of a certificate of land rights owned by the right holder is basically guaranteed by law because it is written clearly about the types of rights, physical information regarding the land, the burden on the land and legal events that are interconnected with the land. then the data is considered correct.*

**Keywords:** Legal Certainty, Certificate, Land Registration System

## I. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber dari penghidupan masyarakat, sebagai halnya untuk bercocok tanam, tempat tinggal dan hal lainnya yang bernilai ekonomis. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan mendasar dari manusia. Manusia yang melakukan segala aktivitasnya di atas tanah dan merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan antara manusia dan tanah selama manusia itu hidup sampai dengan meninggal (Siahaan, 2003).

Pentingnya peran tanah bagi manusia perlu didukung dengan pemberian kepastian dan jaminan hukum bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan didukung pula dengan ketentuan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas isinya mengenai pengaturan kepemilikan bidang tanah. Salah satu instrumen yang memuat data yuridis dan data fisik sebuah bidang tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan bukti hak yang kuat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui kepemilikannya atas bidang tanah yang tercatat atas namanya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan bukti-bukti dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pendaftaran tanah dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dimana lokasi tanah tersebut berada. Atas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan, maka akan diberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan Sertipikat kepada pemohon sesuai dengan data yuridis dan data fisik tanah. Sebagaimana diatur dalam PP No.24/1997, Pasal 32 ayat (2) mengatur Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut.

Berdasarkan atas ketentuan hukum tersebut diatas, maka dapat dipahami bahwa sertipikat memiliki fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Data yuridis dan data fisik yang termuat dalam sertipikat dapat sebagai alat bukti yang kuat atas status bidang tanah tersebut, hal ini memberikan jaminan kepada pemilik bidang tanah mengenai status tanah miliknya, apabila akan dipindahtangankan juga akan lebih mudah karena bidang tanah telah tercatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Perkembangan penegakan hukum saat ini, berkaitan dengan proses peradilan yang mengaitkan kekuatan hukum sebuah sertipikat banyak timbul yang mana adanya tanda milik atas tanah selain sertipikat yang dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan, seperti penggunaan Girik, Pipil, dan lain sebagainya. Penggunaan alat bukti berupa tanda milik atas tanah memang dibenarkan dahulu sebelum diaturnya penggunaan sertipikat, namun saat ini penggunaan tanda milik tanah haruslah dikonversi bentuknya menjadi sertipikat. Banyak putusan pengadilan yang membenarkan penggunaan tanda milik tanah Girik, Pipil, dan lain sebagainya itu untuk membatalkan terbitnya sertipikat meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).

Melihat fakta tersebut, sertipikat masih belum memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemiliknya dan hal ini tentunya menjadi dilema karena sertipikat masih dapat menghadapi tuntutan gugatan hukum terhadap isi data yuridis dan data fisik biarpun telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan bahwa sertipikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Atas gugatan tersebut dapat dilakukan pembatalan sertipikat apabila memang dapat dibuktikan terbitnya sertipikat didasarkan atas itikad tidak baik dan cacat formil (Harsono., 2002).

Dengan tujuan penerbitan sertipikat yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya, dengan adanya gugatan hukum yang dilakukan atas dasar bukti tanda milik tanah seperti Girik, Pipil, dan lain sebagainya, tentunya mengesampingkan keberadaan sertipikat itu sendiri sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan bidang tanah. Bahkan dalam peradilan terkadang timbul keraguan dalam banyaknya gugatan yang dilakukan atas sengketa agraria yang terjadi.

Terdapat penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Menurut (Rajab et al., 2020) bahwa untuk memperoleh kepastian hukum maka seseorang harus memiliki sertifikat sebagai alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hal ini selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa maka penyelesaian pembuktian sertifikat hak atas tanah tersebut dilakukan di pengadilan oleh pertimbangan hakim. Di sisi lain, berbicara Pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Artinya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu Negara (Apriani & Bur, 2021). Sebab yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyeleggara negara (Hadisiswati, 2014).

Maka berdasarkan uraian diatas, maka tujuan penelitian ini guna untuk mengetahui kepastian hukum pemegang hak atas tanah dalam sistem hukum tanah di Indonesia serta upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam jurnal ini adalah penelitian hukum normatif, yakni dengan mengkaji bahan-bahan hukum tertulis seperti ketentuan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku dan doktrin hukum para ahli hukum, serta dari kamus hukum atau pun sumber bacaan lainnya

yang berkaitan dengan penelitian ini (Sunggono, 1997). Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengkaji bahan hukum dari dokumen-dokumen hukum terikat (peraturan perundang-undangan), dengan mencatat, mempelajari dan membaca doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Teknik analisis bahan hukum yang dipergunakan untuk mengolah bahan hukum yang didapat dengan mempergunakan analisis data deskriptif analitis yakni dengan mengacu pada masalah tertentu dan dikaitkan dengan doktrin atau pendapat hukum dari ahli hukum maupun dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Soekanto & Mamudji, 1995). Setelah dilakukan dengan analisis deskriptif analitis, maka bahan hukum disusun dengan sistematis, memperhatikan klasifikasi dari bahan hukum yang dipergunakan untuk mempermudah mengkonstruksi hukum dengan tujuan akhir penelitian ini.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### ***1. Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia***

Pada dasarnya istilah sertipikat itu sendiri berasal dari bahasa Inggris Certificate yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat oleh pejabat tertentu. Dengan pemberian surat tanda keterangan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang kepada pihak yang memohon atau berkepentingan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Diatur dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) dan ayat (2) UUPA, dapat dipahami mengenai pendaftaran hak atas tanah tersebut, maka akibat hukumnya pemilik hak atas tanah tersebut mendapatkan surat tanda hak atas tanah dan sebagai alat bukti kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Upaya pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemilik hak untuk menjaminkan dan meminta kepastian hukum dari institusi terkait. Hal ini juga merupakan wujud dari keberadaan negara dalam memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan dan penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat, sehingga tanah dapat dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat luas (Harsono., 2007). Penggunaan asas *Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* dan asas *Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest* tersebut dalam proses pendaftaran tanah memberikan kekuatan bersifat penuh dan kuat terhadap hak atas tanah yang dimohonkan. Sifat penuh yang dimaksud adalah mengenai kewenangan pemilik atas tanah untuk melakukan tindakan-tindakan atas tanah yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan maksud dari terkuat adalah berkaitan dengan keistimewaan pemiliknya dalam hal mempertahankan hak atas miliknya dari pihak lain yang mengganggu. Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan Pendaftaran Tanah atau *Recht Kadaster*.

Sehingga dapat dipahami mengenai kekuatan pembuktian dari sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak tersebut sesungguhnya diberikan jaminan yang penuh dan kuat dari ketentuan perundang-undangan karena dalam sertifikat didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis yang ditulis dan dicatat pada Kantor Pertanahan setempat, sehingga data yang tercatat tersebut dianggap telah benar.

#### ***2. Upaya Pemerintah dalam Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah***

Publikasi pendaftaran hak atas tanah di masing-masing negara berbeda-beda tergantung dari sistem hukum yang dianut negara tersebut. Ada 2 (dua) jenis publikasi pendaftaran hak atas tanah yang umumnya dilakukan negara-negara didunia, yakni sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Sistem publikasi negatif dilakukan dengan mempergunakan sistem pendaftaran berupa akta, sedangkan sistem pendaftaran positif dilakukan dengan mempergunakan sistem pendaftaran berupa pendaftaran hak.

Upaya pemerintah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dilakukan dengan melakukan perbaikan dalam pelayanan dan sistem pendaftaran hak atas tanah yang mengedepankan kemudahan bagi pemilik hak untuk memperoleh data yuridis dan data fisik tanpa harus melakukan *title search* pada sistem Kantor Pertanahan. Dengan sistem publikasi positif maka Kantor Pertanahan melakukan identifikasi dan pencatatan atas bidang tanah dengan menentukan subjek hukum pemohonnya dengan menceritakannya pada buku tanah. Sebelum dilakukannya pencatatan pada buku tanah, terlebih dahulu PPAT melakukan pengecekan mengenai dokumen

pemohon yang diajukan dan melakukan pencatatan khusus pada kantornya, sehingga dokumen yang diajukan dapat diuji kebenarannya terhadap status tanah tersebut.

#### IV. SIMPULAN DAN SARAN

##### 1. *Simpulan*

Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dalam sistem hukum tanah di Indonesia Sifat penuh yang dimaksud adalah mengenai kewenangan pemilik atas tanah untuk melakukan tindakan-tindakan atas tanah yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan maksud dari terkuat adalah berkaitan dengan keistimewaan pemiliknya dalam hal mempertahankan hak atas miliknya dari pihak lain yang mengganggu. Sehingga dapat dipahami mengenai kekuatan pembuktian dari sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak tersebut sesungguhnya diberikan jaminan yang penuh dan kuat dari ketentuan perundang-undangan karena dalam sertifikat didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis yang ditulis dan dicatat pada Kantor Pertanahan setempat, sehingga data yang tercatat tersebut dianggap telah benar. Adapun upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan melakukan perbaikan dalam pelayanan dan sistem pendaftaran hak atas tanah yang mengedepankan kemudahan bagi pemilik hak untuk memperoleh data yuridis dan data fisik tanpa harus melakukan title search pada sistem Kantor Pertanahan. Sebelum dilakukannya pencatatan pada buku tanah, terlebih dahulu PPAT melakukan pengecekan mengenai dokumen pemohon yang diajukan dan melakukan pencatatan khusus pada kantornya, sehingga dokumen yang diajukan dapat diuji kebenarannya terhadap status tanah tersebut. Pencatatan kepemilikan atas tanah meliputi pencatatan nomor seri, lokasi, dan batas-batas bidang tanah yang ditandai pada peta serta nama pemiliknya.

##### 2. *Saran*

Sebaiknya pemerintah dapat meningkatkan upayanya dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah, dengan menerapkan prosedur pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang bersifat positif. Hal ini dilakukan untuk dapat benar-benar melindungi pemegang hak tanah tersebut. Sebaiknya masyarakat, dalam hal ini pemilik dan pemegang hak atas tanah dapat mempelajari mengenai hak dan kewajibannya dalam kepemilikan bidang tanah, sehingga masyarakat tidak lagi dibodohi oleh oknum-oknum yang mencari keuntungan sendiri.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *AHKAM*, 2(1), 118–146.
- Harsono., B. (2002). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Harsono., B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *NOTARIUS*, 13(2), 642–654.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (1995). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Sunggono, B. (1997). *Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta.