

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIFIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah ialah hak kepemilikan yang disertai dengan sejumlah kewajiban, wewenang, serta larangan oleh pemegang hak atas tanah yang dimilikinya. Hak atas tanah yaitu permukaan bumi yang memiliki batasan dimensi panjang dan lebar dua dimensi (Boedi Harsono, 2007, hlm. 18). Sertifikat tanah dapat digunakan sebagai bukti untuk menunjukkan siapa yang memiliki hak atas tanah tersebut.

2. Pengertian Hak Atas Tanah disertai Dasar Hukumnya

Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagaimana organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di ruang angkasa oleh negara yang disebut Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak menguasai negara berhak untuk: (Urip Santoso, 2010, hlm. 47).

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan Makmur, tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, serta ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kesejahteraan, kebangsaan, dan kemerdekaan.

Sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari Negara ..., ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.” baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Pengertian tanah dalam arti yuridis mencakup permukaan bumi yang dimana sebagian hak tanah berbatas pada permukaan bumi.

3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain;

- a. Hak Milik;

Dalam sasaran Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwasanya Hak Milik ialah hak turun-temurun, terkuat,

dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Florianus Sangsun, 2007, hlm. 6). Ketika hak milik diwariskan secara turun temurun, hak milik tersebut akan terus menjadi miliknya selama masih hidup. Jika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanahnya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya jika memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik. Terkuat merujuk pada hak milik yang lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dalam hal jangka waktu penguasaannya karena tidak ada batas waktu tertentu, kemudahan dalam mempertahankan haknya dari gangguan pihak ketiga, serta tidak dengan mudah untuk dapat dihapus. Terpenuh mengacu pada hak atas tanah yang dibandingkan dengan hak atas lainnya dengan memberikan kepada pemiliknya kewenangan yang paling luas. Hak ini lebih luas dari pada hak-hak atas tanah lainnya, karena dapat menjadi induk dari hak-hak tersebut, tetapi tidak dapat berinduk bagi hak atas tanah yang lain. (Urip Santoso, 2013, hlm. 92-93).

Dalam negara Indonesia, hanya warga negara dan badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah dan dapat mempunyai hak milik. Badan hukum yang dimaksud ialah badan keagamaan serta sosial. Badan hukum yang dimaksud menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 49 ayat (1) ialah; (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2008, hlm. 45).

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian;

- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-badam sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

b. Hak Guna Usaha;

Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang secara langsung dikuasai langsung oleh negara untuk tujuan peternakan, pertanian, serta perikanan. Melalui Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 mengatur Hak Guna Usaha. Jangka waktu Hak Guna Usaha diberikan paling lama 25 tahun. Tetapi, jika perusahaan menginginkan jangka waktu lebih dari 25 tahun, Hak Guna Usaha memberikan waktu hingga 35 tahun, serta dapat diperbaharui selama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi sampai dengan 25 tahun. Jangka waktu Hak Guna Usaha yang disebutkan di atas dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dengan memperhatikan kondisi perusahaan untuk jangka waktu dengan waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan;

Dalam sasaran Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria diatur mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan mengacu pada hak untuk mendirikan, serta menempati bangunan di atas tanah milik orang lain paling lama 30 tahun dengan perpanjangan waktu paing lama 20 tahun. (Eddy Ruchiyat, 1989, hlm. 18).

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, setiap aspek dari Hak Guna Bangunan, termasuk persyaratan pemberiannya, setiap peralihannya, serta pencabutan haknya, harus didaftarkan, karena pendaftaran tersebut akan menimbulkan alat bukti hukum yang kuat. Apabila Hak Guna Bangunan, keabsahan peralihan hak tersebut digugat di pengadilan karena terjadi gugatan hukum terhadap hapusnya Hak Guna Bangunan, maka pendaftarannya harus memberikan dukungan hukum yang meyakinkan, kecuali untuk hal-hal yang dimana hak tersebut hapus karena hak tersebut telah berakhir (Florianus Sangsun, 2007, hlm. 9-10).

d. Hak Pakai

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 40 ayat (1) UUPA, Hak Pakai ialah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil hutan yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Florianus Sangsun, 2007, hlm. 11).

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan pembayaran atau pemberian jasa dalam bentuk apapun, sesuai dengan Pasal 41 ayat

(2) dan (3) UUPA. Selain warga negara Indonesia, yang dapat memiliki Hak Pakai adalah badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, pemerintah daerah, departemen, lembaga pemerintah non-departemen, badan sosial dan keagamaan, perwakilan negara asing, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan perwakilan organisasi internasional. (Urip Santoso, 2005, hlm. 115).

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Dalam sasaran Pasal 44 sampai dengan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai Hak Sewa. Seseorang atau badan hukum yang dikenal dengan “Hak Sewa untuk Bangunan” memiliki wewenang untuk memiliki hak sewa atas tanah dan dapat menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan imbalan pembayaran sewa kepada pemiliknya sebagai uang sewa. Pemegang hak sewa dapat dipegang oleh warga negara Indonesia atau badan hukum berkedudukan di Indonesia. Seseorang yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa yaitu orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hanya warga negara Indonesia yang diizinkan untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan sebagaimana tertuang dalam Pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketika sedang mempergunakan haknya secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah tersebut.

- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara seperti yang dijelaskan dalam Pasal 53

Hak-hak yang dimaksud ialah hak gadai, menumpang, hak usaha bagi hasil, serta hak sewa untuk usaha pertanian, karena bersifat sementara dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka pada suatu waktu hak-hak tersebut pada akhirnya tidak akan ada lagi.

Penggunaan lahan untuk mengusahakan dan menguasai tanah pertanian milik orang lain diizinkan oleh hak sewa, hak gadai serta hak usaha bagi hasil untuk usaha pertanian. Akibatnya, ada kemungkinan yang terjadi bahwa suatu hubungan yang melibatkan unsur pemerasan dari pihak pemilik tanah terhadap pihak yang mengusahakan tanahnya atau sebaliknya. Hak menumpang tidak mengenai tanah pertanian, hal ini dikarenakan hak tersebut sifatnya sementara dan dianggap memiliki unsur feodal, yaitu kekuasaan yang melampaui batas atas kehidupan menguasai kehidupan juga pekerjaan orang lain.

B. Tinjauan tentang Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Setiap orang dan badan hukum harus membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Pembuktian ini digunakan untuk menunjukan siapa yang memiliki hak atas sebidang tanah dengan berbagai macam alat bukti. Namun, menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa sertifikat sebagai alat pembuktian yang sangat kuat yaitu dengan termuatnya data fisik

juga data yuridis yang termuat dalam sertifikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Maka dari itu, tanah yang dihaki harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna untuk memperoleh sertifikat tanah.

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa untuk mendapatkan kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru dan keperluan pendaftaran hak, dapat dilakukan dengan cara;

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau hak pengelolaan. Pejabat yang berwenang memberikan hak atas negara dapat dikeluarkan secara individu, kelompok, maupun secara umum.
2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, diatur juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari Pasal 19 ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat

(2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang karenanya keterangan-keterangannya termuat didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 33 ayat (1), mekanisme penerbitan pendaftaran tanah yang digunakan adalah publikasi negatif, yang berarti sertifikat hanyalah surat tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan alat pembuktian yang mutlak (Hartando Andy, 2009). Hal ini menunjukkan, bahwa sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara fisik hukum.

C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pengaturannya

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pengertian pendaftaran tanah ialah rangkaian kegiatan Pemerintah yang bersifat terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengolahan, pengumpulan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak lain yang membebaninya.(PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

Pengertian tanah menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa;

“Pengertian tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”

Berdasarkan penjelasan diatas, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” yang mengacu pada terjadinya berbagai kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah serta berurutan menjadi satu kesatuan sehingga menghasilkan data yang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang ada pada setiap Daerah Kabupaten dan Kota (Aartje Tehupeiory, 2012, hlm. 14).

Kata “terus-menerus” mengacu pada pelaksanaan kegiatan, yang jika dimulai tidak ada akhirnya. Data yang telah dikumpulkan dan disediakan harus selalu dipelihara dengan perubahan-perubahan selanjutnya, agar tetap relevan hingga dengan keadaan. (Boedi Harsono, 2007, hlm. 73).

Kata “teratur” berarti semua kegiatan pendaftaran tanah pembuktiannya tidak selalu sama dalam negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, maka dari itu harus sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang sesuai, agar mendapatkan data bukti menurut hukum.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kata “Wilayah” yaitu wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang mencakup seluruh negara, seperti desa dan kelurahan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, istilah “tanah-tanah tertentu” mengacu pada objek tanah yang didaftarkan, tanah yang didaftarkan hanya sebagian yang dipunyai hak yang ditunjuk.

Dari penjelasan pendaftaran tanah tersebut, rangkaian kegiatannya dapat diuraikan sebagai berikut;

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
- 2) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis;
- 3) penerbitan surat tanda bukti haknya; serta
- 4) pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.(Arie Sukanti Hutagalung, 2012, hlm. 6).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasanya pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, serta teratur yang meliputi pengolahan, pengumpulan, pembukuan juga penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, serta pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Asas, Tujuan, Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain; (Supriadi, 2006, hlm. 165).

- 1) Berdasarkan sasaran Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tercantum tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar agar memberi kemudahan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya. Dengan demikian, untuk memperoleh sertifikat, tidak hanya fasilitas saja, tetapi juga hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Pendaftaran tanah memiliki tujuan dalam menjamin kepastian hukum, yaitu;
 - a) Kepastian mengenai status hak yang didaftarkan. Dengan mendaftarkan tanah, seseorang dapat memperoleh kepastian mengenai status hak yang didaftarkan, apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun.
 - b) Kepastian subjek hak, tercapainya jaminan kepastian hukum hak atas tanah dipengaruhi oleh kepastian subjek hukum sebagai pemegang hak, Hal ini dikarenakan kajian terhadap kepastian subyek hukum ini setidaknya akan memberitahu apakah hak tersebut

dimiliki oleh perorangan (Warga Negara Indonesia), atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang atau badan hukum (privat atau publik).

c) Kepastian objek hak, seseorang yang mendaftarkan tanahnya, dapat memperoleh kepastian mengenai ukuran tanahnya, letak, juga batas-batasnya. (Urip Santoso, 2010, hlm. 19).

2) Pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, dapat dengan mudah mendapatkan data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum atas sebidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Terdapat dua macam asas mengenai pendaftaran tanah menurut Soedikno Mertokusumo, yaitu;

1) Asas Specialiteit, hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tertentu, secara teknis berhubungan dengan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Sehingga, dalam melaksanakan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap data fisik yang jelas mengenai mengenai luas tanah, letak, dan batas-batasnya. (Soedikno Mertokusumo, 1988, hlm. 99).

2) Asas Openbaarheid (Asas Publisitas), asas ini memberikan data yuridis mengenai subjek hak, nama kepemilikan, serta bagaimana terjadinya

peralihan dan pembebanannya. Setiap orang dapat melihat data ini dikarenakan bersifat terbuka untuk umum.

Berdasarkan asas tersebut, setiap orang berhak memperoleh data yuridis mengenai subyek hak, hak-hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau rusak.

Dilihat dari ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan berdasarkan asas;

- 1) Asas Sederhana, memuat ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur yang dapat dengan mudah dimengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman, asas yang menyatakan bahwa untuk memberikan kepastian hukum yang sesuai dengan pendaftaran tanah itu sendiri, pendaftaran tanah perlu dilakukan secara teliti dan cermat.
- 3) Asas Terjangkau, berkaitan dengan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, terutama dengan memperhatikan kekurangan dan kebutuhan.
- 4) Asas Mutakhir, menitikberatkan pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya serta berkesinambungan datanya. Oleh karena itu, hal ini harus diikuti dengan kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5) Asas Terbuka, secara umum masyarakat harus mengetahui dan memperoleh data fisik dan data yuridis yang benar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Adapun pihak-pihak yang memperoleh manfaat mengenai pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Manfaat bagi pemegang hak, ialah memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis nya, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat menjadikan tanah sebagai jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan, dan tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penetapan pajak bumi dan bangunan.
- 2) Terwujudnya salah satu program Catur Tertib Pertanahan yang bermanfaat bagi pemerintah yang dapat memperlancar kegiatan pemerintah terkait pertanahan serta mengurangi masalah pertanahan, misalnya batas-batas atas tanah dan pendudukan tanah secara liar.
- 3) Keuntungan bagi calon pembeli atau kreditor, dapat dengan mudah memperoleh informasi yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi perbuatan hukum objek mengenai tanah (Urip Santoso, 2010, hlm. 21).

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran tanah berdasarkan penjelasan

umum angka IV Undang-Undang Pokok Agraria diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan-kemungkinan di bidang personel dan peralatan. Dengan demikian, penyelenggaranya diutamakan di kota-kota lambat laun pada kadaster yang meliputi wilayah negara”.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan kegiatan pendaftaran tanah, ialah;

- 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 pembuktian yang kuat.

Kegiatan dalam pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:
 - a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertifikat. Menurut Adrian Sutedi, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak memiliki hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik memberi informasi mengenai batas, letak, dan luas tanah. Data yuridis memberi informasi mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah diutamakan di daerah perkotaan, dikarenakan lalu lintas perekonomiannya lebih tinggi dari pada perdesaan. pendaftaran tanah juga dilaksanakan pada anggaran negara, seperti peralatannya, petugas pendaftaran tanah, serta masyarakat pemegang hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dibantu oleh pejabat lain seperti Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), serta Panitia Ajudikasi, hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang terkait. (Urip Santoso, 2010, hlm.23-24).

4. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanyalah Hak Milik sebagaimana tercantum dalam Pasal 23. Hak Guna Usaha dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan dalam Pasal 38, dan

Hak Pakai dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa bangunan tidak perlu didaftarkan. Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur mengenai objek tanah, yaitu; (Urip Santoso, 2010, hlm. 25).

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b) Tanah hak pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun;
- e) Hak tanggungan;
- f) Tanah negara (Linda M. Sahono, 2012, hlm. 92).

D. Tinjauan tentang Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

1. Pembuktian Hak dalam Peraturan Perundang-undangan

Tanda bukti hak atas tanah termuat dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah berupaya menciptakan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menekankan bahwa instansi pemerintah pendaftaran tanah adalah Jawatan Pendaftaran Tanah, dan surat tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat. Definisi sertifikat itu sendiri tercantum dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijahit menjadi satu dengan kertas

sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, lalu diberikan kepada yang berhak.

2. Pengertian dan Macam-Macam Sertifikat

Sertifikat merupakan suatu akta yang sengaja dibuat untuk membuktikan adanya suatu peristiwa tertentu (James Julianto Irawan, 2014, hlm. 197). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997). Maka sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Adrian Sutedi, 2012, hlm. 86).

Jika dilihat dari pengertian sertifikat itu sendiri, sertifikat merupakan bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas bagian bidang tanah tertentu.

K. Wantjik Saleh mengemukakan bahwa sertifikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukurnya telah dijilid menjadi satu bersama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri (Fitriyani & Dwi Nurhayati, 2014, hlm. 98-100). Dapat disimpulkan, bahwa sertifikat adalah

surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang dianggap sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sehingga pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah, yaitu; (Urip Santoso, 2010, hlm. 261).

- a) Sertifikat Hak Milik
- b) Sertifikat Hak Guna Usaha
- c) Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d) Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e) Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f) Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g) Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h) Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun
- k) Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat tanah yang tidak diterbitkan sebagai bukti hak-hak atas tanah, ialah;

- a) Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
- b) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- c) Hak Sewa Untuk Bangunan.

3. Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang tertuang dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak terdaftar lainnya, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang dari hak yang bersangkutan. Terdapat dua macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu;

a. Sertifikat sebagai bukti hak yang bersifat kuat

Peranan sertifikat sangat penting, karena kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku secara eksternal terhadap pihak yang lain, tetapi juga secara internal karena memberikan rasa aman kepada pemegang atau ahli warisnya untuk dikemudian hari agar tidak mengalami kesulitan untuk mengurusnya, disarankan untuk menjaga keamanan dan menghindari kerusakannya.

b. Sertifikat sebagai bukti hak yang bersifat mutlak

Dengan diterbitkannya sertifikat, adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Maka dari itu, dapat dengan mudah membuktikan nama yang tertera pada sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pembuktian sertifikat sebagai bukti hak atas tanah diatur dalam;

a. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Ayat 1 dalam pasal ini mengenai pendaftaran tanah tersebut, 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 beraku sebagai alat pembuktian yang kuat

- b. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Sertifikat adalah suatu surat tanda bukti hak yang dianggap sebagai alat bukti yang kuat terhadap data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan.

- c. Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jika sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut jika dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam penjelasan pasal tersebut, bertujuan kepada satu pihak agar tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pihak lain secara seimbang dengan memberikan kepastian hukum kepada pihak dengan

itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemilik hak dalam buku tanah, dengan memberikan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat.

E. Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Dalam menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan, ada dua macam cara yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa melalui jalur litigasi (peradilan) atau non litigasi. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan dengan dua cara, pertama melalui Pengadilan Negeri secara perdata yang berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain. Kedua, melalui Pengadilan Tata Usaha yang terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan sengketa Tata Usaha Negara untuk suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkrit, individual, dan final.

2. Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan yaitu melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK) (Elza Syarief, 2012). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ada lima jenis

proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan dapat dilakukan melalui berbagai cara berikut: (Yudha Pandu, 2004)

1) Konsultasi

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak dijelaskan secara jelas mengenai pengertian konsultasi. Konsultasi diartikan sebagai pertukaran pikiran untuk mendapatkan kesimpulan (nasehat, saran) yang sebaik-baiknya dalam langkah awal proses penyelesaian sengketa (Peter Salim, 2022).

2) Mediasi

Menurut M. Echols & Hasan Shadily adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa dengan bantuan seseorang yang biasa disebut dengan Mediator. Mediator yaitu orang yang menjadi penengah (Joni Emirzon, 2000). Dengan dilakukannya mediasi diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi diantara para pihak yang bersengketa (Munir Fuady, 2000).

3) Arbitrase

Dalam sasaran Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase yaitu cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase menurut H. Priyatna Abdurrasyid menjelaskan bahwa arbitrase yaitu suatu proses pemeriksaan suatu sengketa yang dilakukan secara yudisial dengan melibatkan orang yang bersengketa dan pemecahannya akan didasarkan

pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak guna mendapatkan keputusan agar menyelesaikan sengketa (Agnes Wynona, 2013).

4) Negosiasi

Negosiasi merupakan perundingan yang diadakan secara langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga (Huala Adolf, 2004).

5) Penilaian Ahli

Pendapat ahli yang sifatnya teknis sesuai dengan bidang keahliannya serta mempunyai kewenangan untuk memberikan solusi mengenai penyelesaian sengketa tersebut (Takdir Rahmadi, 2011).

Hal ini lebih mengedepankan pendekatan konsesus serta berusaha menyelaraskan kepentingan para pihak yang bersengketa demi mendapatkan hasil penyelesaian kearah win win solution, yang dimana keadilan yang ingin dicapai melalui mekanisme non-litigasi ini adalah keadilan komutatif (Adi Sulistiyono, 2006)