

BAB II
TINJAUAN UMUM MENGENAI PEROSSES PENDAFTARAN TANAH
ATAS DASAR JUAL BELI MENURUT UUPA JO PP No.24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, suatu istilah teknis untuk suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Cadastre berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Cadastre dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah. ²⁴Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran 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

²⁴ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang 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.”²⁵

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana disampaikan dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) yakni "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.7

pendaftaran tanah di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 dijabarkan lebih luas yaitu :

- a. 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;
- b. 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut A.P. Parlindungan jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperka ketentuan Pasal 19 UUPA , karena :

- 1) Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 2) Dengan Informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- 3) Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa

depan pertanahan yang terencana.²⁶

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.²⁷

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.²⁸

Ayat (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundangan-undangan yang

²⁶ *Ibid*

²⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 72.

²⁸ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 16.

bersangkutan. Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.²⁹

B. Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian Jual Beli Tanah Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dengan harga yang telah

²⁹ Adrian Sutedi (b), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29

disepakati oleh para pihak tersebut, yang mana peralihan hak milik atas suatu bend aini baru beralih apabila pihak pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar sebuah harga yang telah disepakati tersebut. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak milik atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli, yang mana jual beli tanah ini berbeda dengan jual beli pada umumnya, karena dalam jual beli tanah harus melakukan proses pendaftaran tanah untuk perubahan data dan balik nama pada sertifikat tanah tersebut. Jual beli tanah menurut hukum adat ialah perbuatan penyerahan sebidang tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dengan mana penjual mendapatkan sejumlah uang dari harga pembelian tanah tersebut.³⁰ Jual beli tanah dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang adalah jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan dalam membuat akta tanah dalam hal ini yaitu PPAT. Jadi, jual beli tanah ini dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga yang memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli tanah tersebut yang berguna sebagai alat pembuktian yang sah. Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli mengenai sebidang tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang menurut undang-undang, jual beli tanah di bawah tangan ini merupakan jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan selembar kwitansi yang di tanda tangani oleh para pihak.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.

³⁰ Dewi Wulansari, 2010, hal. 89)

³¹Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.³²

2. Proses Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:³³

- a. Syarat Materiil Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

³² *ibid*, h.72

³³ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang 29 ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai
- b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:
 - 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
 - 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
 - 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang

bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Tata Cara Jual Beli Tanah dan Tata Cara jual beli Tanah yang belum bersertifikat

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual,

mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anakdibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atastanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.³⁴

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulusetelah itu baru boleh dijual. Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagaikuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembelibertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeliadalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal

³⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h. 4.

lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/ anggaran dasar/ peraturan perundang-undangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang. Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:
 - 1) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
 - 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) (KepalaKecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), makadiharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yangdisamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijualitu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudab adasertipikat) dihadiridua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan annggota pemerintah desa. Tetapiapabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat memintakehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letaktanah yang akan dijual
- 5) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapiikalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari KepalaKantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- 6) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya adapersengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- 7) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskanpendaftaran sampai mendapat sertipikat.

Sedangkan Tata Cara Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat

Tanah yang belum bersertifikat seperti tanah adat atau jenis tanah lainnya yang belum dikonversi ke negara saat ini belum bisa diperjual belikan. Tanah tersebut perlu didaftarkan terlebih dahulu.

Ada dua cara dalam mengkonversi tanah adat menjadi tanah negara, yakni dengan cara sistematis atau sporadik. Cara sistematis atau pemutihan dilakukan secara serentak di suatu wilayah dan ditetapkan oleh menteri. Sedangkan cara sporadik adalah pendaftaran inisiatif dari pemilik tanah adat.

Jika ingin menjual tanah yang belum bersertifikat, maka perlu mendaftarkannya secara sporadik. Berikut persyaratannya yang perlu diperhatikan:

- a. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya.
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dengan perwakilan).
- c. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang sudah dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (umumnya notaris).
- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yang berupa:
 - 1) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
 - 2) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959.
 - 3) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sesudah ataupun sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria.

- 4) Petok pajak bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir dan Verbonding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961.
- 5) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan dan sudah dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan.
- 6) Akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar/wakaf yang disertai alasan hak yang diwakafkan.
- 7) Surat penunjukkan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah.
- 8) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya dibukukan dengan disertai alasan hak yang dialihkan, atau
- 9) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan disertai alasan hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
- 10) Lain-lain berupa alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal II, Pasal VL, dan Pasal VII ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, atau
- 11) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum berlakunya UUPA. Sudah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, dalam hal ini Lurah setempat, atau
- 12) Bukti-bukti lainnya, jika tidak ada bukti kepemilikan, yang berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus

menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat.

- e. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
- f. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
- g. Fotokopi SK Izin Lokasi dan surat keterangan lokasi (jika pemohon merupakan Badan Hukum).

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre yaitu suatu istilah teknis untuk record (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*).³⁵

³⁵ A.P. Parlindungan, Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA, Alumni, Bandung, Hal. 2.

Sementara itu, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” Kemudian lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas 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.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “ pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur 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 hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan,

penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. (Boedi, 2005)

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Dilakukan secara terus-menerus Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata “ terus menerus”menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- b. Pengumpulan Data Tanah Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :
 - 1) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman diatasnya.
 - 2) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.
- c. Tujuan Tertentu Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda

dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*). Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan ;
- 3) Tanah Wakaf.

C. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.³⁶ Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

³⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm.82

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya³⁷.

Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan "Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai." Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.³⁸ Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk

³⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kompas, 2008), hlm. 128.

³⁸ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *op.cit.*, hlm.203

hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³⁹ Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.⁴⁰

2. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.⁴¹ Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm.123.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.204.

⁴¹ Linda S.M. Sahono, *op.cit.*, hlm.93.

pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan sertifikat;
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan". Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas

prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan⁴².

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadik terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu “Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.” Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.⁴³

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan

⁴² Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.487.

⁴³ Linda S.M. Sahono, *op.cit.*, hlm.91.

wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni:

- 1) Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- 2) Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban- beban lain yang membebaninya.⁴⁴

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
- b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan

⁴⁴ *Ibid.*

pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.⁴⁵

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu *up to date*, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.⁴⁶

3. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997

Menurut R.Suprpto bahwa sistem pendaftaran tanah yang kita gunakan adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya pendaftaran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan atas data-data yang positif, pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran mempunyai wewenang menguji kebenaran dari data-data yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak. Pendaftaran merupakan jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, namun masih dapat dibantah, digugat di muka pengadilan.⁴⁷

Dalam materi Pasal 32 ayat (2) tersebut tampak secara eksplisit adanya pembatasan berlakunya Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, pembatasan dimaksud

⁴⁵ *Ibid.*, hlm.93.

⁴⁶ Novina Sri Indiraharti, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya", *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*, Edisi No.2 Vol.6, (2006), hlm.51.

⁴⁷ R.Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta : CV.Mustari, 2006), hlm.324.

sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah hingga berumur 5 (lima) tahun, selebihnya dari waktu 5 (lima) tahun maka kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak. Meskipun secara tekstual tidak menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak, namun secara tersirat nilai yang terkandung di dalamnya berlaku mutlak sebagaimana merupakan ciri dari sistem positif murni.

Boedi Harsono menambahkan bahwa dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 ayat (2). Selanjutnya dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya ketentuan pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi penerima hak itu. Juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat, jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak.⁴⁸ Dengan demikian terdapat perbedaan nilai dalam Pasal 32 yaitu antara ayat (1) dengan ayat (2), sehingga menimbulkan kerancuan terkait kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kuat atau mutlak karena keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda. Menanggapi persoalan ini Urip Santoso berpendapat bahwa untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun

⁴⁸ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.481.

1997. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- 1) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- 2) Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- 3) Tanah dikuasai secara nyata;
- 4) Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.⁴⁹

Jika ditelisik Pasal 32 ayat (2), sekalipun sertifikat hak atas tanah sudah terbit selama minimal 5 (lima) tahun tidak serta merta berlaku mutlak, karena perlu dipahami secara komprehensif sebagaimana harus memenuhi 4 (empat) unsur kumulatif tersebut. Dari beberapa unsur dalam Pasal 32 ayat (2) perlu diperhatikan terkait unsur itikad baik, apakah dalam pengertian penerapan asas itikad baik sebagaimana digunakan dalam positif murni atau mengandung pengertian lain.

Menangkap materi itikad baik di dalam Pasal 32 ayat (2) adalah menekankan pada cara memperolehnya dan secara nyata menguasainya, dengan demikian materi itikad baik dalam pasal ini tampak mengadopsi dalam sistem positif pendaftaran tanah yaitu melindungi pihak ketiga dari gugatan pihak lain yang merasa sebagai pemilik suatu bidang tanah. Namun materi itikad baik dalam

⁴⁹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan, *op.cit.*, hlm.45-46.

Pasal 32 ayat (2) tidak sepenuhnya sama dengan materi itikad baik dalam sistem positif pendaftaran tanah terutama yang sudah dilaksanakan dalam sistem torrens karena dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak diikuti dengan pemberian ganti rugi kepada pihak lain sebagai pemilik sebenarnya atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan demikian materi itikad baik dalam Pasal 32 ayat (2) berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan, sehingga idealnya tetap berlaku asas *nemo plus juris*, dimana melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh si pemegang hak sebenarnya⁵⁰.

Banyak pihak berpendapat bahwa Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sebenarnya mengadopsi dari lembaga hukum adat yang dikenal dengan nama *rechtsverwerking*, seperti pendapat dari Maria S.W Sumardjono, tujuan dari penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berasal dari konsep "*rechtsverwerking*" ini dalam pendaftaran tanah adalah untuk memberikan ketegasan pada 2 pihak, yakni :

- 1) Bagi pemegang sertipikat, jika telah lewat lima tahun tidak ada gugatan/keberatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut;
- 2) Pemegang hak atas tanah, ia wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya

⁵⁰ Muh.Arsyad Maf'ul, *op.cit.*, hlm.11

disertipikatkan atas nama orang lain⁵¹.

Jika ditilik dengan Pasal 32 ayat (2), maka lampaunya waktu yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) dengan Pasal 24 ayat (2) sangatlah berbeda. Lampaunya waktu dalam Pasal 24 ayat (2) memiliki alasan konkret yaitu perkara menelantarkan tanah sebagaimana mengadopsi konsep lembaga *rechtsverwerking*. Namun demikian untuk memiliki suatu bidang tanah tersebut harus melalui syarat-syarat yang sangat ketat, termasuk harus mendapatkan persetujuan dari masyarakat hukum adat maupun pihak kelurahan. Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (1) alasan lampaunya waktu sangatlah *absurd*, tidak memiliki pijakan kuat menjadikan sertifikat hak atas tanah berlaku mutlak sehingga justru akan menimbulkan ketidak-adilan. Lebih lanjut materi dalam Pasal 32 ayat (2) memang dirancang untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, hal itu dilatarbelakangi oleh banyaknya pemegang sertifikat hak atas tanah yang digugat di pengadilan. Hal ini dapat dibuktikan dalam Pasal 32 ayat (2), yang berisi pembatasan waktu hingga 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang merasa berhak atas suatu bidang tanah untuk mengajukan keberatan secara tertulis atau mengajukan gugatan ke Pengadilan. Untuk itu perlu mengukur seberapa besar implikasi penerapan kepastian hukum bagi masyarakat, berkaitan dengan hal itu Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti

⁵¹ Maria S.W Sumardjono, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah disampaikan di UGM, Yogyakarta, 21 Oktober 1997, hlm.1.

bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

Dikaitkan dengan materi Pasal 32 ayat (2) tampak hanya menekankan pada aspek kepastian hukum saja, itu pun hanya untuk melindungi kepentingan pemegang sertifikat hak atas tanah yang belum tentu dia sebagai pemilik sebenarnya, sehingga masyarakat tidak dapat mengambil kemanfaatan dari pelaksanaan aturan ini dan tentu semakin jauh dari rasa keadilan. Kondisi ini harus disesuaikan dengan konstitusi negara ini yaitu UUD 1945, terutama pada Pasal 28 D ayat (1) yakni “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”, dalam pernyataan konstitusi tersebut bahwa mengakui adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum, namun keadilan sebagai finalitas tidak dapat dikesampingkan.

Sebenarnya asas *nemo plus juris* sudah sejalan dengan idealitas penegakan hukum, dimana melindungi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dari perbuatan orang lain yang mengalihkan tanpa sepengetahuannya, dengan demikian asas ini lebih mengutamakan keadilan bagi masyarakat. Sedangkan pelaksanaan kepastian hukum diserahkan kepada Pengadilan yang berwenang untuk menilai bukti-bukti dipunyai para pihak yang bersengketa yang kemudian menghasilkan pada putusan hakim, dengan demikian semua kepentingan dapat terlindungi dengan baik tanpa menimbulkan keresahan di dalamnya sehingga manfaat dari penerapan hukum itu dapat dirasakan. Selain itu untuk

meminimalkan terjadinya gugatan di Pengadilan, maka petugas pendaftaran tanah dari BPN/Kementerian Agraria harus bertindak secara aktif dan maksimal untuk meneliti kebenaran data fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah secara akurat, begitu seterusnya dalam rangka pemeliharaan data fisik dan data yuridis.