

## **BAB II**

# **TINJAUAN PUSTAKA KEKUATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI TERKUAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

### **A. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan pihak lain yang mempunyai kepentingan atas tanah. Dengan mendaftar dan memperoleh Sertipikat, pemilik tanah mempunyai bukti yang kuat atas tanahnya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah menurut Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (2011), Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- Asas Sederhana
- Asas Aman
- Asas Terjangkau
- Asas Mutakhir
- Asas Terbuka

Kesimpulannya, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur oleh pemerintah, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, tampilan dan pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar. Hal ini termasuk memberikan Sertipikat yang membuktikan hak milik atas tanah dengan hak yang sudah ada, hak milik atas satuan tempat tinggal, dan hak khusus yang membebani hak tersebut. (Tehupeiory, 2012)

## **B. Sertifikat Hak Atas Tanah**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pasal 1 ayat 20 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah. Dalam bahasa Belanda, Sertipikat berasal dari kata "certificat", yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Oleh karena itu,

Sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah tertentu, atau dengan kata lain keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki bidang tanah tertentu, dan pemilik tersebut memiliki bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh lembaga yang berwenang.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan dasar hukum untuk kekuatan pembuktian sertipikat, sebagai berikut:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut, sertipikat adalah bukti yang kuat yang berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Yang berarti, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data tersebut diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. (Harsono, 2006)

### **C. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Macam-macam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu (Sri Hajati, 2005).

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Macam hak atas tanahnya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan;

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Macam hak atas tanahnya belum ada;

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Macam hak atas tanahnya adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Berdasarkan atas asal tanahnya, Urip Santoso berpendapat, bahwa hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu: Pertama, Hak atas tanah yang bersifat primer. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara; Kedua, Hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian (Urip Santoso, 2011).

Hak atas tanah yang menjadi obyek pendaftaran tanah menurut UUPA adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 lebih memperluas obyek pendaftaran tanah, yaitu tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

#### **D. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah**

Hak milik adalah hak yang asasi yang dijamin konstitusi. Jika dihubungkan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”, dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.” Sementara itu, “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah

mempunyai fungsi sosial” (Pasal 20 UUPA), yang berfungsi sebagai dasar hukum tanah nasional. (Sumiati, H., Andriansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* , 7 (2), 135–145. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>)

Sertipikat hak atas tanah dapat diajukan ke pengadilan oleh pihak berkepentingan lain yang merasa dirugikan. Dalam hal terdapat banyak Sertipikat hak atas tanah, terdapat tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapa yang berhak memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, harus ada perlindungan hukum untuk memastikan siapa sebenarnya pemilik sah atas hak atas tanah yang telah resmi disahkan oleh lembaga yang berwenang. (Akses Publik Aldys et al., n.d.) Perlindungan hukum yang diberikan dapat bersifat preventif dan represif yang meliputi:

1. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang disebutkan dalam Sertipikat tidak dapat dituntut oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah jangka waktu 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan tetap terlindungi sepanjang tanah tersebut dipertanggungjawabkan secara jujur dan sah.
2. Tugas hakim sangat di butuhkan untuk memverifikasi informasi dalam Sertipikat dan memastikan kebenarannya. Hakim harus membuktikan, menyelidiki, dan mempertimbangkan sumber dokumen tersebut. Perlu

diteliti apakah orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah benar-benar mempunyai hak atas tanah tersebut. Apakah hak atas tanah diterima secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanah dan kebenaran informasi lain yang terdapat dalam Sertipikat. Hal ini memungkinkan Anda nantinya dapat menentukan siapa pemilik sah atas properti tersebut dan memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan akta properti tersebut. (Jaelani, AK (2020). IMPLEMENTASI DALUARSA GUGATAN DALAM PUTUSAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA DI INDONESIA.)

Dalam proses pendaftaran, Sertipikat diterbitkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Dengan demikian, Sertipikat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Sertipikat diterbitkan untuk tujuan memverifikasi bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah memverifikasi bahwa data fisik dan yuridis yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang relevan sesuai. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan melindungi mereka dari gugatan hukum di kemudian hari (Agung et al., n.d.).

#### **E. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat Hak Milik Atas Tanah adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) sehingga berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara di dalamnya. Sertipikat Hak Milik atas Tanah merupakan salah satu bentuk KTUN Kebendaan, yang diterbitkan atas dasar kualitas kebendaan, hak yang timbul dari KTUN kebendaan bisa dialihkan kepada pihak lain (Hadjon & Djatmiat,

2006). Oleh karena itu maka Sertipikat Hak Milik atas Tanah juga merupakan suatu keputusan pemerintahan yang bersifat konkret dan individual, yang merupakan pengakuan hak atas tanah bagi pemegang hak tersebut.

Keputusan Tata Usaha Negara adalah keputusan tertulis yang dibuat oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, konkret, individual, dan final, yang memiliki konsekuensi hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Putusan yang dibuat oleh PTUN memiliki kekuatan yang sama seperti keputusan hukum publik yang berlaku umum dan berlaku terhadap semua orang (Erga Omnes).

Faktor-faktor yang menyebabkan Sertipikat hak atas tanah dibatalkan adalah karena cacat administrasi dan keputusan pengadilan. Cacat administrasi dapat berupa kesalahan prosedur, kesalahan dalam penerapan undang-undang dan peraturan, kesalahan pada hak objek atau subjek, tumpang tindih hak atas tanah, atau kesalahan dalam perhitungan data yuridis atau fisik yang luas, dan kesalahan administratif lainnya. Si permohonan menggugat pembatalan karena merasakan kerugian terhadap tanah yang dimilikinya. Sesuai dengan Pasal 105 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, diberikan dengan keputusan Ketua BPN ke kantor daerah atau pejabat yang ditunjuk. (Badan et al., n.d.-a)