

## SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG SEMPERTNA

Oleh:  
**Cut Lina Mutia**

Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Indonusa Esa Unggul

### ABSTRAK

Tanah tidak hanya mempunyai fungsi sosial, tetapi juga mempunyai fungsi ekonomi dan bahkan fungsi religius. Terlebih lagi dengan melihat kondisi Negara Indonesia sebagai negara agraris, maka tanah benar-benar mempunyai peranan penting yang tidak dapat dilepaskan dalam kehidupan rakyat Indonesia. Yang menjadi persoalan selanjutnya timbul tarik-menarik antara berbagai pihak untuk berebut akses atas tanah, karena dalam kenyataannya yang terjadi adalah bahwa fungsi tanah yang begitu penting bagi setiap orang berhadapan dengan keterbatasan atas ketersediaan tanah. Realita inilah yang membuat sengketa tanah seolah tiada berakhir. Kasus tanah yang kerap terjadi diantaranya adalah, penyerobotan hak atas tanah, pendudukan secara illegal, pengakuan terhadap tanah hak milik orang lain, dll. Secara garis besar, Penulis dapat menarik suatu benang merah bahwa salah satu penyebab munculnya sengketa tanah adalah tidak tersedianya alat bukti tertulis atas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang. Bahkan tidak jarang terjadi bahwa setiap perbuatan hukum atas tanah yang berakibat beralihnya status kepemilikan atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sebagaimana mestinya. Seseorang dapat dengan mudah menyatakan bahwa suatu bidang tanah tertentu adalah tanah hak miliknya.

*Key Words : Sertipikat Hak Milik, Agraria, Sengketa Tanah*

### PENDAHULUAN

Terhitung sejak tanggal 24 September 1960, Indonesia mem-berlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat dengan UUPA). Pemberlakuan UUPA ini merupakan sebuah perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria Indonesia dikarenakan mengganti dan/atau

menghapuskan Hukum Agraria produk kolonial yang bersifat dualisme sebagai bagian dari usaha melanggengkan penjajahan dengan memecah belah bangsa Indonesia (*divide et impera*). Sebagai Peraturan Dasar atau Undang-Undang Pokok, yang dalam pelaksanaannya akan diatur dalam berbagai peraturan perundangan lainnya, maka UUPA ini menjadi dasar atau acuan untuk mengatur mengenai

keagrariaan di Indonesia. UUPA merupakan salah satu media untuk mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia yaitu mewujudkan ke-makmuran rakyat.

Namun demikian, yang terjadi dalam realitanya adalah sesuatu hal yang ironis. Setiap kali berbicara mengenai agraria, maka yang langsung terbesit dalam pemikiran kita adalah gambaran konflik yang telah “menggurita” seolah-olah tidak dapat dicarikan jalan keluar yang konkrit. Penggusuran tanah, alih-fungsi tanah pertanian, sertipikat palsu maupun ganda, tidak terlindunginya hak-hak adat, monopoli penguasaan atas hutan dan usaha pertambangan, dll, adalah beberapa gambaran konflik maupun potensi konflik agraria yang sering kita jumpai.

Dalam UUPA yang dimaksud dengan agraria adalah meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta meliputi juga ruang angkasa (Pasal 1 UUPA). Dalam tulisan ini, Penulis lebih memfokuskan pada salah satu unsur agraria, yaitu bumi atau yang disebut dengan tanah dalam kaitannya sebagai Hak Milik dengan bukti-bukti kepemilikannya. Pengertian bumi adalah meliputi permukaan bumi (yang disebut dengan tanah), termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang

berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA).

Seperti kita ketahui, setiap Warga Negara Indonesia berhak atas suatu bidang tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia berdasarkan mekanisme tertentu yang diatur atau sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama serta dapat pula diberikan kepada badan hukum. Hak-hak atas tanah itu sendiri contohnya adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dll. Sebagaimana telah Penulis sebutkan di atas dan dalam kaitannya dengan judul tulisan ini, maka pembahasan lebih lanjut akan terfokus pada hak milik atas tanah, terutama dalam kaitannya dengan fenomena sengketa kepemilikan atas tanah yang kerap terjadi dalam kehidupan sehari-hari.

## **PEMBAHASAN**

Apabila kita cermati, tanah tidak hanya mempunyai fungsi sosial, tetapi juga mempunyai fungsi ekonomi dan bahkan fungsi religius. Terlebih lagi dengan melihat kondisi Negara Indonesia sebagai negara agraris, maka tanah benar-benar mempunyai peranan

penting yang tidak dapat dilepaskan dalam kehidupan rakyat Indonesia. Yang menjadi persoalan selanjutnya timbul tarik-menarik antara berbagai pihak untuk berebut akses atas tanah, karena dalam kenyataannya yang terjadi adalah bahwa fungsi tanah yang begitu penting bagi setiap orang berhadapan dengan keterbatasan atas ketersediaan tanah. Realita inilah yang membuat sengketa tanah seolah tiada berakir.

Kasus tanah yang kerap terjadi diantaranya adalah, penyerobotan hak atas tanah, pendudukan secara illegal, pengakuan terhadap tanah hak milik orang lain, dll. Secara garis besar, Penulis dapat menarik suatu benang merah bahwa salah satu penyebab munculnya sengketa tanah adalah tidak tersedianya alat bukti tertulis atas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang. Bahkan tidak jarang terjadi bahwa setiap perbuatan hukum atas tanah yang berakibat beralihnya status kepemilikan atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sebagaimana-mestinya. Seseorang dapat dengan mudah menyatakan bahwa suatu bidang tanah tertentu adalah tanah hak miliknya.

Dalam rangka melakukan pengaturan atas keterbatasan tanah yang ada serta mewujudkan administrasi tanah yang baik, UUPA sebenarnya

telah mengamanatkan kepada Negara untuk mengadakan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA secara jelas menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai bentuk konkretisasi dari amanat Pasal 19 UUPA tersebut, maka telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun landasan hukum untuk mengadakan pendaftaran tanah telah tersedia, namun ternyata proses pendaftaran tanah belum bisa berjalan sebagaimana mestinya. Dalam asumsi Penulis, hal ini terjadi dikarenakan Negara belum melaksanakan kewajibannya secara maksimal. Bahkan kondisi ini diperburuk oleh lemahnya kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dalam melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu bidang tanah.

Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa:

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6

2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari pasal tersebut di atas, maka hakekat dari Hak Milik adalah :

- Turun-temurun
- Terkuat dan terpenuh
- Pasal 6 UUPA (Fungsi Sosial)
- Dapat beralih

Pasal 23 UUPA menyatakan bahwa:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut

Dengan memperhatikan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, maka suatu Hak Milik yang dimiliki oleh setiap orang tidak berarti Hak Milik tersebut merupakan suatu hak mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Karena bagaimanapun didalam sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang terdapat didalam Hak Milik, masih terdapat hak masyarakat (fungsi sosial) yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Hal ini berarti bahwa setiap pemegang Hak Milik tidak diperkenankan sewenang-wenang untuk

mempergunakan Hak Miliknya tersebut. Selain itu pula, setiap segala peralihannya tersebut harus didaftarkan agar dapat memperoleh alat bukti yang kuat. Dengan demikian seharusnya setiap orang tidak bisa secara semena-mena mengakui mempunyai hak milik atas suatu bidang tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 PP No. 24/1997, maka tujuan pendaftaran tanah adalah ;

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. 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
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Apabila kita kaji lebih mendalam, segala proses pendaftaran tanah dari awal sampai akhir dapat dikatakan sebagai suatu usaha mengurangi konflik tanah. Dari mulai pengukuran, pemetaan, pembuktian hak dan pembukuannya, pengumuman dan kemudian terbitnya sertipikat dilakukan

secara seksama dan berkesinambungan. Setiap pihak yang berkepentingan dapat mengikuti dan/atau mengetahui proses tersebut.

Sertipikat yang diterbitkan pada akhir proses pendaftaran tanah dan berisi mengenai data fisik dan data yuridis akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagai alat pembuktian yang kuat (tidak mutlak) artinya adalah bahwa seseorang yang tertulis namanya didalam sertipikat belum tentu sebagai pemilik yang mutlak. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi negatif yang dipergunakan oleh Indonesia dalam mengadakan pendaftaran tanah. Bahwa data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya dan Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Namun demikian sesungguhnya Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal ini dapat dibuktikan apabila kita melihat ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa :

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu*

*tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut diatas, secara jelas dapat dikatakan bahwa setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak ada satupun pihak yang menyatakan keberatan, maka mengenai segala yang tercantum dalam sertipikat tersebut (data fisik maupun data yuridisnya) tidak dapat diganggu gugat lagi (menjadi bersifat mutlak). Ketentuan ini jelas mencerminkan nilai-nilai keadilan dan memberikan perlindungan yang seimbang kepada para pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan serta secara lebih tegas dapat dikatakan keentuan ini sejalan pula dengan tujuan pendaftaran tanah, yaitu menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Karena bagaimanapun waktu 5 (lima) tahun adalah merupakan waktu yang cukup untuk pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Dengan demikian, segala hal -

yang tercantum dalam sertipikat yang meliputi data fisik dan data yuridis setelah 5 (lima) tahun harus diterima sebagai data yang benar. Dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam hal berperkara di Pengadilan, maka sertipikat tersebut mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna yang harus diterima kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kita dapat menginsyafi bahwa betapa pentingnya fungsi sertipikat hak milik atas tanah yang dimiliki karena sertipikat dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Yang harus dilakukan kedepan adalah sikap dari Pemerintah (Negara) melalui lembaga-lembaganya, dalam hal ini BPN untuk lebih proaktif mensosialisasikan program pendaftaran tanah ini dengan menjalin kerja sama dengan praktisi terkait seperti Notaris/PPAT dan bahkan juga seharusnya Negara mengalokasikan dana untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan biaya murah yang ditujukan untuk rakyat yang tidak mampu karena undang-undang telah mensyaratkan demikian. Pendaftaran tanah yang dilakukan secara berkesinambungan dapat membuat atau menciptakan suatu sistem administrasi

tanah secara tertib karena segala hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah dibukukan dan dapat dibuktikan secara tertulis. Hal ini jelas dapat mengurangi dan bahkan menghilangkan sengketa tanah yang kerap terjadi.

## **PENUTUP**

Melihat fungsi tanah yang begitu penting, maka menjadi tidak heran apabila timbul begitu banyak konflik tanah. Untuk menghindarinya atau setidaknya tidaknya meminimalkan konflik tersebut, Negara wajib mengadakan pendaftaran tanah yang dapat diterima oleh seluruh rakyat yang memiliki akses atas tanah sehingga tercipta jaminan kepastian dan perlindungan hukum serta tertib administrasi pertanahan yang baik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- PP No. 10/1961 dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 serta mulai diberlakukan 3 bulan sejak tanggal diundangkan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.