

TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

oleh

TUTI REZEKI1*

Tutirezeki1965@gmail.com

A B S T R A K

Fungsi dari pada sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegangnya adalah : sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan atas sebidang tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang pokok agraria dan Pasal 32 ayat (1), (2) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah dapat mencegah (memproteksi) terjadi sengketa tanah. Dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Atas Tanah

A. Pendahuluan

Kata Agraria menurut Boedi Harsono, berasal dari kata Agrarius Bahasa latin atau agar (bahsa Yunani) yang artinya tanah pertanian. Di Indonesia Kementerian Agraria dan kemudian dijadikan Direktorat Jendral Agraria dibawah Departemen Dalam Negeri, dari segi yuridisnya. Sekarang instansi tersebut menjadi Badan Pertahanan Nasional berdasarkan keputusan Presiden (Kepres. No.26 Tahun 1988)

Didalam tata negara Republik Indonesia, hukum yang mengatur tentang tanah merupakan bagian yang sangat penting. Dalam negara yang masyarakatnya masih bersifat agraris, dimana pertanian menjadi mata pencaharian yang terpenting bagi sebagian rakyat, sudah selayaknya hukum mempubyayi kedudukan yang utama diantara hukum-hukum yang lain.

Dengan demikian maka tanah mempunyai fungsi dan peran yang mencakup aspek penghidupan dan kehidupan masyarakat, tanah juga merupakan sumber penghasilan masyarakat, misal sebagian besar bangsa Indonesia dengan mata pencaharian sebagai petani bahkan hal ini merupakan warisan nenek moyang yang

1* Dosen Fakultas Hukum Universitas Syakyakirti Palembang

terkenal dengan kehidupan bercocok tanam. Sedangkan aspek non ekonomis misalnya bangsa Indonesia sangat memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman, tempat peribatan bahkan tempat peristirahatan terakhir manusia memerlukan tanah, karena begitu erat hubungannya dengan manusia maka tanah merupakan persoalan penting.

Bagaimana seseorang itu dapat mengakui bahwa sebidang tanah itu adalah hak miliknya, maka salah satu bukti yang kuat untuk membuktikan pengakuan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, maka salah satu bukti yang kuat untuk membuktikan pengakuan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yaitu dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan satu-satunya diakui oleh negara.

Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah maka hak atas terlebih dahulu didaftarkan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “Untuk kepastian oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Sebagai titik pangkal untuk mengetahui perubahan-perubahan hukum pertanahan maka kita perlu juga melihat perkembangan sistem hukum di Indonesia dan yang paling penting kita perhatian, adalah lapangan hukum perdata, dimana lapangan hukum perdata ini segala sesuatu permasalahannya yang menyangkut soal tanah sangat kompleks, baik manusia sebagai subjek maupun tanah sebagai subjek.

Untuk mengingatkan kita sejarah pertanahan di Indonesia belum sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria bagi masing-masing golongan yang ada pada waktu itu berlaku macam-macam peraturan. Pada Tahun 1870 dikeluarkan “*Agrarisch Wet* “ dan masih banyak lagi peraturan-peraturan lainnya, yang kesemuanya itu mempunyai tujuan untuk melindungi Belanda di Indonesia. Peraturan-peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Hindia Belanda ini mempunyai tujuan dan sifat dualistis dimana bagi golongan-golongan tertentu hukum barat, dan bagi golongan Pribumi atau golongan Bumi Putra berlaku hukum adatnya masing-masing.

Hal ini terlihat juga didalam Hukum Adat Indonesia yang mengakui bahwa tanah mempunyai hubungan “*religio-magis* “ dengan pemiliknya yang dikuatkan oleh ketentuan Pasal 3 UU No.5 Tahun 1960, yaitu :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Sesungguhnya tersedianya tanah dapat dimanfaatkan manusia adalah sangat terbatas, hal bisa dilihat dari rasio perbandingan antara manusia dengan pengadaan tanah yang tetap. Seiring dengan perkembangan keperluan manusia terhadap tanah, maka tidak heran nilai tanah menjadi makin meningkat tinggi. Sehubungan dengan pengaturan-pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah haruslah ditangani secara cermat oleh pengusaha negara, terutama dalam penggunaan tanah tersebut untuk menunjang pembangunan di Indonesia, misalnya dengan pembangunan gedung sekolah, pasar-pasar inpres, pembukaan jalan untuk membuka jalan yang terisolir dan sebagainya. Dengan pengaturan tersebut maka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah harus didaftarkan, pendaftaran tanah ini diatur dengan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah.

Secara yuridis pengertian sertifikat seperti diatur Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, yaitu "salinan buku tanah dan surat ukur yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional sedangkan sertifikat disebut sebagai surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk seseorang terhadap tanah yang dihakinya.

Apabila dilihat sistem pendaftaran tanah maka setidaknya kita akan mengenal adanya sistem pendaftaran tanah yaitu "sistem negatif dan sistem positif". Menurut sistem negatif surat tanda bukti hak berlaku sebagai tanda bukti yang kuat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain.

Menurut sistem positif segala apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah suatu hal yang bersifat mutlak. Artinya fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memberi jaminan secara sempurna

bahwa nama yang terdaftar didalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik sebenarnya.

Apabila kita hubungkan dengan sistem Pendaftaran tanah yang dianut PP 10/1961 yang sudah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 maka sekilas dilihat bahwa PP tersebut menganut sistem Negatif. Hal ini dapat dilihat dalam penjelasan yang dinyatakan bahwa pembuktian suatu hal dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan dihilangkan haknya orang tersebut masih dapat mengugat orang yang terdaftar dalam buku sebagai orang yang berhak selain itu dapat juga kita lihat Pasal 19 ayat 2 (c) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Berkaitan dengan hal di atas terkadang kepentingan pribadi harus dikorbankan demi kepentingan rakyat banyak, hal ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan dikesampingkan, melainkan tetap dilindungi sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, menentukan bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia adalah; hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.1

Menurut INPRES Nomor 9 Tahun 1973, suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai arti kepentingan umum bila kepentingan tersebut menyangkut;

1. Kepentingan bangsa dan negara, dan atau;
2. Kepentingan masyarakat luas, dan atau;

1 R. Soebakti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm 457

3. Kepentingan rakyat banyak/bersama, dan atau;
4. kepentingan pembangunan.²

Setelah Indonesia merdeka pertanian pertanahan yang dibuat oleh pemerintah Kolonial Belanda masih tetap berlaku karena peraturan tentang tanah ini masih tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan dirasakan sangat bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara Republik Indonesia yang telah merdeka, maka tanggal 24 September 1960 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang termuat didalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Hukum Agraria Nasional didasarkan pada hukum adat tentang tanah dan dibuat secara sederhana serta dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini bukan berarti permasalahan yang menyangkut tanah selesai sampai disini saja yang terpenting dalam hal ini adalah bagaimana kita dapat menerapkan peraturan ini untuk menyelesaikan semua permasalahan-permasalahan yang menyangkut tanah sebagai objeknya, oleh karena masalah ini sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia dan bahkan ada yang beranggapan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka tanah tersebut harus didaftarkan, dan bagi pemiliknya akan mendapatkan sertifikat tanah yang dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Pokok Agraria.

B. Permasalahan

Permasalahan yang dipilih dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Sejauh mana guna kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah ?
2. Apakah fungsi kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah?

D. Pembahasan

Secara hakiki, hak milik atas tanah sebagai pertalian antara pemilik (orang/badan hukum) dengan tanah merupakan salah satu hak dasar manusia, yang wajib diketahui, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapa

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1984, hlm 2

pun juga. Siapapun yang akan menggunakannya harus memperoleh persetujuan dari pemilknya, karena tanah mempunyai nilai ekonomi, merupakan sumber utama pencarian nafka dan untuk menjamin kelangsungan hidup. Orang yang mempunyai hak secara hukum atas tanah berhak menerima kompensasi dan timbal balik dari orang lain yang akan menggunakan tanah atau mau hidup dari hasil tanah itu.

Dalam perkembangannya, pengakuan hak milik telah ditegaskan dalam pasal 24 H ayat 4 UUD 1945, dimana setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil ahli secara sewenag-wenang oleh siapapun. Hak sama juga ditegaskan dalam pasal 32 ketetapan MPR No. XVII/MPR/1998 tanggal 13 November 1998 dan Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi manusia yang dirumuskan lebih rinci lagi dalam dua ayat, yaitu pasal 36 da pasal 37 ayat 1 dan ayat 2, yang menyatakan :

1. setiap orang berhak mempunyai hak milik, baik sendiri bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
2. Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
3. Hak milik mempunyai fungsi social.
4. Pencabutan hak milik atas suatu benda kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera seta melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu, maka hal itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain.

Pengakuan pemilikan tanah hak milik atas tanah juga berhubunga dengan Hukum Admistrasi Negara karena terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan pe,merintah untuk mengatur dan menentukan pemilikan tanah dengan demikian keputusan penerbitan sertifikat tanah oleh pejabat TUN yang bersifat beschikking dan declatoir.

Pengakuan hak milik atas tanah merupakan keharusan dan komitmen pemerintah untuk membenarkan bahwa hak milik atas tanah itu dimiliki seseorang atau badan hukum, melalui pemerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh pejabat Badan Pertahanan Nasional/Kantor pertahanan sebagai pejabat Tata usaha Negara.³⁸ Eksistensi pengakuan hakm milik atas tanah dikuasai oleh UUPA yang diwujudkan secara konkrit dalam bentuk sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, yang ditindak lanjuti oleh PP No.24 Tahun 1997.

Walaupun demikian paling kuat dan tinggi social-ekonominya, tanah hak milik juga rawan terhadap pihak-pihak lain yang bertikad buruk untuk menguasainya secara tidak sah, buktinya tidak jarang kita dapati kasus dimana tanah milik seseorang yang belum disertipikatkan oleh orang lain secara"aspal" (asli tapi palsu) atau secara 100% palsu. Bahkan tidak jarang pula kita dengar beredarnya sertipikat lain atas tanah yang sebelumnya sudah ada sertifikatnya atas nama pemiliknya yang kita kenal istilah "sertifikat dobel" atau 'sertipikat ganda". Hal tersebut dikarenakan belum adanya *peta Tunggal* didalam pendaftaran tanah di Indonesia, yang membawa akibat ketidak pastian hukum kepada para pemegang hak-hak atas tanah dan sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Penerbitan sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari bebrapa instansi Tatab Usaha Negara diantaranya seperti Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan PPAT serta instansi yang terkait dalam penerbitan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, seperti misalnya surat keterangan kapala desa/lurah atau camat, keterangan warisan dengan zegel jual beli.

Daya pembuktian sertifikat tidak bias dilepskan dari kewenangan pejabat Tata Uasaha Negara, yakni kepala Badan Pertahanan Nasional/ kantot Pertahanan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertipikat yang tentunya dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertipikat.

Di dalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian materil dan daya pembuktian formil.Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran terhadap siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertipikat serta untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil, kepala Badan Pertahanan Nasional/ kantor Pertahanan

menerangkan apa yang berada diatas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertipikat benar-benar pemiliknya.

Untuk menciptakan kepastian hukum terhadap para pemegang hak-hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat, maka harus memnuhi syarat, yaitu:

1. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisiten, tunduk dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
4. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
5. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Walaupun sertifikat ha katas tanah mempunyai fungsi utama sebagai alat bukti, tetapi bukan satu-satunya alat bukti hakatas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat-alatb bukti lain, misalnya saksi-saksi, akte jual beli, surat keputusan pemberian hak, dan lainnya. Dokumen-dokumen (*warkah*) tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah, termasuk penerbitan sertifikat yang disimpan dengan baik oleh Kantor Pertahanan.

Beda sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti dengan alat bukti lainnya.Sertipikat ditugaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak memerlukan bukti tambahan lagi untuk menguatkannya. Sedangkan alat bukti lain itu hannya di anggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Bila kepada hakim diperlihatkan sertipikat ha katas tanah, maka hakim harus menrima keterangan dalam sertipikat itu benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah. Tetapi kalau kepada hakim ditunjukkan, misaknya akte jual beli sebagai tanda bukti hak seeorang atas tanah, maka hakim harus di yakinkan oleh alat bukti lain (misalnya saksi-saksi, kwitansi), bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.

PP No. 24 tahun 1997 pasal 32 ayat 1 menjelaskan secara resmi bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang fisik dan data yuriditersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekara di pengadilan berdasarkan proses hukum acara perdata sesuai ketentuan pasal 164 HIR/284 Rbg.

Adanya gugatan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah kepengadilan dikeranakan pendaftaran tanah dalam UUPA menggunakan system publikasi negative dan karenanya Negara tidak memberikan jaminan. Di dalam system publikasi negative, Negara tidak mejamin kebenaran data yang disaikan. Pendaftaran tanah dengan menggunakan system publikasi negative dilator belakangi oleh hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat, dimana jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Didalam hukum adat tidak mengenal dan mengakui lembaga *acquisieve verjaring*, yaitu memperoleh hak karena daluarsa yang terjadi karena pengaruh waktu yang mengakibatkan hak seseorang hilang. Dalam hukum adat, tanah yang tidak di olah lagi dan menghutun, kembali menjadi Tanah Ulayat dan diberikan kesempatan kepada orang lain yang beritikad baik untuk membuka tanah tersebut untuk dikerjakan.

Mengenai stelsel negative yang dianut didalam pendaftaran tanah juga dinyatakan boleh Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 459 K/Sip/1975 teranggal 18 september 1975, bersembunyi "mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidaj absahannya dapat dibuktikan pihak lain". ini berarti, apabila sertifikat tanah diperoleh secara tidak sah melanggar hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berbeda dengan system torrens, Negara menjamin sepenuhnya pendaftaran dan penerbitan sertifikat, meniadakan adanya unsur pemalsuan, mewajibkan Negara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang menderita kerugian atau kerusakan atas kesalahan pendaftaran tanah sebagai akibat adanya penipuan, kecurangan atau pemalsuan tanda tangan. Karena itu, keakuran pendaftaran tanah

didasarkan pada survey tanah para pemohon yang mendaftarkan tanah. Jika dalam pendaftaran terdapat klaim yang wajar dan pantas tidak bias didaftarkan. Jika tanah telah didaftarkan. Jika tanah telah didaftarkan maka telah dijamin pemiliknya oleh Negara, dan haknya tidak dapat dibatalkan karena dijamin oleh Undang-Undanganya.

Ketentuan pasal 32 ayat 1 tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan isi pasal 64 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa hak-hak didaftarkan secara hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini. Maka dengan demikian ketentuan pasal 32 ayat 1 juga berlaku bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No.10 tahun 1961.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak milik atas tanah, dinyatakan dalam pasal 32 ayat 2, bahwa: dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negative dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jelas bahwa system negative yang dianut oleh UUPA didalam pendaftaran tanah mempunyai aspek positif, oleh karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang yang lebih berhak menyanggahnya, sehingga obyektivitas hak tersebut akan mengarah kepada kesempurnaan. Dengan demikian secara tidak langsung hal ini merupakan suatu cara untuk meningkatkan stelsel negative menjadi positif melalui pengajuan ke siding pengadilan negeri, sehingga memancing orang untuk membantahnya jika ada. Jadi dapat disimpulkan bahwa system publikasi yang dianut

PP No. 24 Tahun 1997 adalah system negative yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain mempunyai kelebihan, system negative juga mempunyai kelemahannya adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dalam hukum adat terdapat cara yang digunakan untuk mengatasi kelemahan system publikasi negative dalam pendaftaran tanah yaitu *rechtsverwerking*, yang diartikan sebagai akibat yang timbul dari suatu pelepasan hak atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan seseorang oleh hukum, sehingga sesuatu hak hilang. Dalam hukum adat lebih dikenal dengan lembaga *rechtsverwerking*. Penegakan lembaga *rechtsverwerking*. Terdapat dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yakni:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 210 K/Sip/1055 tanggal 10 Januari 1956, menyatakan "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para penggugat dengan mendimkan solanya samapai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*)"
2. Putusan Mahkamah Agung No.329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, menyatakan " Di Tapanuli selatan, apabila sebidang tanah yang diperlehenkan secara marimba, secara 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan dan tanah itu oleh kepala persekutuan kampung dapat diberikan kepada orang lain. Kalau yang berhak itu adalah orang yang belum dewasa yang mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan"
3. Putusan Mahkamah Agung No.361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 menyatakan " Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak tanpa semua pihak tergugat adalah melanggar tata tertib dalam hukum acara (*process orde*), maka putusannya yang berdasarkan atas pelepasan hak itu, harus dibatalkan".

Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan tercantum didalam beberapa pasal yaitu pasal 27, 34 dan 40 yang isinya

sesuai dengan lembaga ini. Pasal 27 menyatakan bahwa hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena pencabutan hak, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan dan tanah musnah. Pasal 34 menyatakan bahwa Hak guna usaha hapus karena jangka waktunya berakhir, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, dan tanahnya musnah. Pasal 40 menyatakan bahwa Hak guna bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan dan tanahnya musnah.

Ketentuan pasal tersebut diatas jika dihubungkan dengan makna waktu 5 (lima) tahun dalam bunyi pasal 32 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 tersebut hanya mempergunakan arti sebagai factor untuk menguatkan sikap pasif dari orang yang mempunyai kepentingan.

Jelas apabila sebidang tanah milik kita sudah pernah diserifikatkan maka tidak mudah bagi orang lain atau pihak maupun untuk merebutnya dari tangan kita, apabila "usia" sertifikat kita itu telah melampaui "balita"-nya. Sangat berat dan merepotkan persyaratan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pihak lain (termasuk Negara) untuk biasa merebut atau menggugurkan kehakmilikan kita atas tanah yang sudah disertifikatkan atas nama kita, meskipun pada masa usia sertifikat dibawah lima tahun. Dalam "putusan Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971, menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat, hak tersebut kewenangan Administrasi. "Pengadilan hanya berwenang menentukan, menilai, serta memutuskan siapakah yang berhak memiliki tanah perkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila pengadilan telah memutuskan perkara pemilihan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), maka pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala Badan Pertahanan Nasional/ Kantor Pertahanan untuk membatalkan sertifikat tanah yang dikalahkan sesuai dengan ketentuan pasal 55 PP. No. 24 Tahun 1997. Yang berwenang membatalkan sertifikat adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau BPN, apabila terdapat cacat Administrasi didalam penerbitan sertifikat seperti nama didalam sertifikat tidak sesuai dengan nama pemilik tanahnya, lokasi tanah tidak sesuai dengan apa yang tertera didalam sertifikat.

Dengan pertanyaan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertahanan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun system publikasi yang digunakan adalah system negative. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian pengakuan hak milik atas yang dikonkritkan dengan penerbitan sertifikat tanah adalah sangat penting bagi pemegangnya, hal ini dikarenakan sertifikat hak milik atas tanah memiliki fungsi utama sebagai tanda bukti hak yang sah terhadap kepemilikan sebidang tanah dan satu-satunya yang dikuasi oleh Negara sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat.

E.Kesimpulan

Fungsi sertifikat hak milik atas tanah adalah:

1. Dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah dapat mencegah (*memproteksi*) terjadinya sengketa tanah, Pemilik sertifikat akan merasa tenang dan tentram karena pemegangnya dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.
2. Dengan pemilikan sertifikat hak milik atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
3. Sertifikat hak milik atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
4. Sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan atas sebidang tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang pokok agrarian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1980
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1984
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996
- G. Karta Sapetra, et al), *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Bandung, 1985
- Herman Hermit, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004
- K. Wanjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997
- Maria S Sumarjono, *Serangkai Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta, Andi Affset, 1982
- Mardiasmo, *Pepajakan*, Edisi Revisi, Andi Affest, Yogyakarta, 2001
- R. Rustandi Ardiwilogo, *Hukum Agraria Indonesia*, NV. Masa Baru, Jakarta, 1962
- R.Santoso Brotodihardjo, *Ilmu Hukum Pajak*, Edisi Kedua, Alumni, Bandung, 1987
- Teluki, *Perbandingan Hak Milik Atas Tanah dan Recht Van Eigendom*, PT. Eresco, Bandung, 1996
- Y.W. Sonindhia, *dkk, Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara, Jakarta, 1988