

## Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Pemilikan Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Atas Tanah

### *(Land Certificate as The Ownership Evidence for The Legal Warranty over The Land)*

Husen Alting

*Fakultas Hukum Universitas Khairun Ternate  
Kampus Gambesi, Jl. Raya Gambesi, Ternate Selatan, Kota Ternate  
KotaK Pos 53 Ternate Kode Pos 97719  
Telp/fax (0921) 3110901*

#### ABSTRACT

The objective of land registration is to obtain law warranty and law protection for the holder of land right. Since UUPA and its regulations are written, the objective is not actually realized. It is evident when it is seen from the technical aspect of land registration. Some procedures and data used by the official may not be well elaborated. The government which is given responsibility for land registration has not certified the land. IN other hand, the land owners with limited economic capability do not have ability to register their land. Many lands are without certification, and as consequence, the law fails to cover the law warranty and law protection to the citizen.

**Key Words:** sertipikat (*land certificate*), pendaftaran tanah (*land registration*), kepastian hukum (*legal warranty*)

#### Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat, sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai, bahkan tanah dan manusai tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah<sup>1</sup>. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada hidupnya, tetapi pada saat ia meninggal dunia pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan yang ditetapkan dalam TAP MPR No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan

Sumber Daya Alam. Penjabaran lebih lanjut dituangkan dalam produk perundang-undangan dibawahnya, salah satunya masih berlaku adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, dimana sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan pemerintah, pemerintah provinsi oleh pemerintah kabupaten/kota termasuk di dalamnya memberikan kepastian hukum dan hak atas tanah.

Kondisi tersebut dipicu oleh berkembangnya dinamika pembangunan yang berkelanjutan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan masyarakat yang mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang persediaan tanah tidak bertambah. Pada sisi yang lain masyarakat masih banyak yang belum memiliki tanda bukti hak (baca:sertipikat). Kondisi ini akan menempatkan masyarakat dalam posisi yang lemah bila dihadapkan

<sup>1</sup> M.P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

dengan pemerintah dan investor pengguna tanah. Harga tanah masyarakat akan dinilai sangat rendah bila dibandingkan dengan yang telah memiliki sertipikat.

Untuk memberikan perlindungan bagi masyarakat pemilik tanah, maka UUPA memerintahkan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*<sup>2</sup>.

Pelaksanaan pendaftaran tanah hendaknya dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sesuai dengan makna asas sederhana, maka hendaknya pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan mudah agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman adalah pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan pendaftaran tanah. Selanjutnya asas terjangkau adalah pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan, kalau dari segi pembiayaan maka dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), dimana kalau pemohon tidak memiliki kemampuan finansial untuk membayar biaya pendaftaran tanah, maka pemerintah dapat membebaskan pemohon dari seluruh biaya pendaftaran tanah. Dengan adanya pembebasan biaya pendaftaran tanah, maka hendaknya tidak ada lagi alasan bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah dengan alasan biaya pendaftaran tanah.

Sehubungan dengan kepastian hukum atas tanah, kondisi saat ini banyak kasus/sengketa tanah yang terjadi bukan hanya bagi masyarakat yang menguasai tanah tanpa sertipikat, akan tetapi yang memiliki sertipikat pun belum memberikan jaminan yang bersangkutan dapat memenangkan

sengketa tanah di pengadilan, padahal tujuan pendaftaran tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Rendahnya pendaftaran tanah di Indonesia selain karena ketidak tahuan, birokrasi, keterbatasan ekonomi, juga disebabkan karena selama ini sertipikat belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Bahkan pada daerah tertentu yang masyarakatnya masih taat pada hukum adat, menganggap pengakuan masyarakat beserta institusi adat yang lebih penting dan memberikan rasa aman dalam penguasaan tanah. Adrian Sutedi menegaskan bahwa meskipun dalam UUPA telah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah atau pemegang sertipikat, tetapi sebenarnya sertipikat belum memberikan jaminan kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat kepada Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya. Kondisi ini menunjukkan bahwa fungsi hukum melalui berbagai regulasi tidak mutlak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat pemilik tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka fokus penulisan diarahkan pada pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti pemilikan dalam rangka memberikan kepastian hukum atas tanah dengan pertanyaan "apakah dengan melakukan pendaftaran tanah dapat benar-benar memberikan kepastian hukum atas tanah?"

### **Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan

<sup>2</sup> Pendaftaran tanah berdasarkan hukum atau suatu kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, hlm.1-2.

kepada luas, nilai dan kemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*).

Menurut A.P. Parlindungan, *cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Demikian pula *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>4</sup> Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.<sup>5</sup>

Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas J. Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian tanah yang didaftarkan. Lengkapnya disebutkan:

*"The register consists of the individual grant, certificates of folios contained hitin it at anygiven time. Added to these are documents that may bedeeded to be embodied in the register upon registration. Together these indicated the parcel of land in a particular title, the person entitle to interests there in and the nature and extent of these interests. There are also ancillary register wich assist in the orderly administration of the system.*

Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah 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 haknya sebagai bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya.

Sedangkan menurut Boedi Harsono bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan tertur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, mengenai wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaniya. Tanda bukti hak ini yang kemudian dikenal dengan sertipikat hak atas tanah.

### Sertipikat

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa sertipikat merupakan surat tanah-tanah yang sudah ada surat ukurannya, atau pun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah.<sup>7</sup>

Selain itu juga ada istilah dikenal sertipikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh

<sup>4</sup> A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, hlm.18.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 19.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hlm.72.

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.123.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian (berlakunya hukum) dapat dikaitkan dengan teori yang dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo, bahwa berlakunya suatu undang-undang (baca sertipikat) harus memenuhi tiga syarat kekuatan berlaku yaitu kekuatan berlaku yuridis, sosiologis, dan filosofis. Kekuatan berlaku yuridis apabila persyaratan formal terbentuknya peraturan perundang-undangan itu telah terpenuhi.<sup>8</sup> Kelsen menyebutkan kaidah hukum mempunyai kekuatan berlaku apabila penetapannya didasarkan atas kaidah yang lebih tinggi tingkatannya.<sup>9</sup> Kaitan dengan pendaftaran tanah, maka proses harus didasarkan pada peraturan yang berlaku (UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997) karena ketentuan inilah yang menjadi landasan perlu adanya suatu pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah.

Selanjutnya kekuatan berlaku sosiologis, artinya berlakunya hukum merupakan kenyataan dan diterima dalam masyarakat. Tidak memandang apakah hukum tersebut terbentuknya sesuai dengan persyaratan formal atau tidak. Terdapat 2 (dua) teori berlakunya hukum dalam masyarakat menurut Soedikno, yakni:<sup>10</sup>

1. Teori kekuatan (*machtstheorie*) hukum mempunyai kekuatan berlaku secara sosiologis apabila dipaksakan berlakunya oleh penguasa, terlepas dari diterima ataupun tidak oleh warga masyarakat.
2. Teori Pengakuan (*anerkennungstheorie*) hukum mempunyai kekuatan berlaku sosiologis apabila diterima dan diakui oleh warga masyarakat.

Persyaratan ini menunjukkan bahwa walupun secara formal proses pendaftaran tanah telah sesuai dengan ketentuan, namun belum atau tidak diterima pengakuan oleh masyarakat di sekitar lokasi tanah tersebut, maka kekuatan tersebut masih lemah. Untuk itu dalam proses pendaftaran tanah, ketika

dilakukan pengukuran, diperlukan para pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut untuk hadir dan menunjukkan batas-batas tanah yang dimiliki, sehingga tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Sedangkan berlaku secara filosofis jika kaidah hukum itu sesuai dengan cita-cita hukum (*rechtsidee*) sebagai nilai positif tertinggi. Pada tataran pendaftaran tanah maka cita-cita yang diharapkan oleh masyarakat pemilik tanah adalah jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Karena dengan adanya jaminan kepastian tersebut, maka pemegang hak dapat diakui keberadaan tanah tersebut, sekaligus diperlukan jaminan perlindungan bagi negara.

### Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif dapat dimaknai ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Sedangkan pemikiran *mainstream* beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.<sup>11</sup> Dengan demikian, kepastian hukum merupakan sesuatu perilaku yang dilakukan oleh subjek hukum secara konsisten berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Implikasi dari kekonsistenan tersebut akan memberikan perlindungan hukum bagi subjek hukum tersebut.

### Sertipikat, Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum Atas Tanah

Selama ini negara dalam memberikan perlindungan terhadap pemilik hak atas melalui pemberian sertipikat yang dilakukan dengan proses pendaftaran tanah oleh pemerintah. Namun dalam kenyataannya walaupun sertipikat telah diperoleh pemegang hak, kekuatan pembuktiannya masih lemah bila ada pihak lain yang dapat membuktikan.

<sup>8</sup> Soedikno Mertokusumo, 2002, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm.87.

<sup>9</sup> Hans Kelsen, 1973. *General Theory of Law and State*, (alih bahasa Soemarno), Rimdi Press. Jakarta, hlm.126.

<sup>10</sup> Soedikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm.88.

<sup>11</sup> <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

Menurut Irawan Soerodjo, bahwa sertipikat merupakan alat bukti hak yang kuat, yang berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang yang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Badan Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.<sup>12</sup>

Kaitan dengan batas gugatan hak atas tanah yang telah bersertipikat setelah 5 (lima) tahun, Elyana menyatakan bahwa "Pembatasan 5 (lima) tahun saja hak untuk menggugat tanah yang telah bersertipikat harus disambut gembira karena akan memberikan kepastian hukum dan ketentraman pada orang yang telah memperoleh dengan sertipikat tanah dengan itikad baik. Pengalaman menunjukkan bahwa sering terjadi sertipikat hak atas tanah yang telah berumur 20 tahun pun (karena sertipikat tersebut telah diperpanjang dengan 20 tahun lagi) masih juga dipersoalkan dengan mengajukan gugatan. Bahkan baik ke PN maupun ke PTUN dan pihak tergugat umumnya tidak berhasil dengan mengajukan eksepsi kedaluwarsa baik secara *akusatif* maupun *axtingtip* karena hakim menganggap hukum tanah nasional kita berpihak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga *verjaring*. Dengan adanya pembatasan 5 tahun dalam Pasal 32 ayat 2, maka setiap tergugat dalam kasus tanah yang sertipikatnya telah berumur 5 tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu".<sup>13</sup>

Berdasarkan pandangan tersebut, maka sertipikat tanah dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Secara teori, kekuatan pembuktian sertipikat atas tanah dapat dibagi dua bentuk, pertama, dengan sistem positif dimana suatu sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Kedua, sistem negatif dimana segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan.

Di Indonesia, sistem yang dianut adalah pembuktian negatif yang bertendensi positif. Artinya bahwa suatu sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat sepanjang pihak lain tidak membuktikan sebaliknya. Bertendensi positif, maksudnya bila dalam jangka waktu 5 tahun para pihak yang berhubungan dengan tanah tersebut tidak memberikan tanggapan terhadap perolehan hak atas tanah dimaksud, maka sertipikat yang dimiliki menjadi alat pembuktian yang kuat.

Aspek perlindungan hukum yang terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menganut konsep "*rechtsverwerking*" (pelepasan hak yaitu hilangnya hak bukan karena lewatnya waktu tetapi karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak) dalam pendaftaran tanah: "Bagi Pemegang Sertipikat".<sup>14</sup> Kalau lewat waktu 5 tahun tidak ada gangguan atau keberatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm.115.

<sup>13</sup> Elyana, 1997, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Makalah Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan Dampak dan Peluang bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta Agustus 1997, hlm.6.

<sup>14</sup> Maria S.W. Sumardjono, 1997, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, makalah seminar nasional kerja sama UGM & Badan Pertanahan Nasional (BPN), Yogyakarta 13 September 1997, hlm.10.

yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>15</sup>

Untuk itu, melalui pendaftaran tanah dapat diperoleh informasi suatu bidang tanah, baik penggunaan, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa sebaiknya tanah itu dipergunakan dan sebagainya. Ketentuan UUPA bidang pendaftaran tanah adalah usaha yang lebih modern dari suatu pendaftaran tanah yang komperhensif yang kita kenal dengan *land information system* kadangkala juga disebut *geographic information system*.<sup>16</sup>

Dengan demikian, maka pemegang hak akan diberikan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*);
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
4. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*) dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu;
6. Terdapat jaminan kepastian mengenai pengertian, isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik;
7. Memperoleh jaminan kepastian mengenai cara-cara memperoleh, mempergunakan dan menikmati hak milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.

Untuk kepentingan pembuktian dan perlindungan jangka panjang, maka pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional merekam seluruh proses termasuk informasi mengenai data yuridis dan fisik tanah akan terpelihara dalam bentuk buku tanah. Sehingga begitu sertipikat hak atas tanah (bukti hak) diberikan kepada yang

berhak atas tanah, maka segala aktivitas tanah itu bagi kepentingan pemiliknya benar-benar dijamin oleh hukum.

Bahkan sekalipun akan terjadi peralihan hak akan jelas terekam dalam buku tanah dan rekaman ini terpelihara demi kepentingan tanah itu atas kedudukan orang yang berhak dari padanya. Sepanjang isi/sifat hak itu bisa diagunkan atau dimutasikannya, maka tidak ada orang yang tidak menghormati bila *right to use* dan *right of disposal* memang diberikan oleh jenis haknya itu sendiri. Kenyataan terwujudnya kepastian hukum yang diterapkan inilah yang menjadi persoalan pokok dan undang-undang untuk saat ini. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan hak atas milik juga wajib didaftarkan.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya.

Untuk itu pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk serta mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; dan pendaftaran hak-hak tersebut, serta

<sup>15</sup> Lihat Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>16</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm.7.

pemberian sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### Penutup

Sertipikat tanah merupakan hasil dari seluruh rangkaian pendaftaran tanah, yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan atas tanah, baik menyangkut kepastian atas subjeknya (pemilik tanah) maupun kepastian atas objeknya (tanah), sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah.

### Daftar Pustaka

#### Literatur

- A.P.Parlindungan**, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung.
- Abdurrahman**, 1984, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta.
- Adrian Sutedi**, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah**, 2002, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono**, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun**, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah (Dasar-Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-Jenis Sertipikat Tanah, Proses Pendaftaran Tanah)*, Visimedia, Jakarta.
- Herman Hermit**, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo**, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Kelsen, Hans**, 1973. *General Theory of Law and State*, (alih bahasa Soemarno) Rimdi Press. Jakarta.
- M.P.Siahaan**, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soejono dan H. Abdurrahman**, 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Peraturan Perundang-undangan**  
**Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah.
- Makalah Seminar dan Artikel**  
**Elyana**, 1997, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Makalah Seminar Kebijaksanaan Baru Di Bidang Pertanahan Dampak dan Peluang bagi Bisnis Properti dan Perbankan. Jakarta, Agustus 1997.
- Maria S.W. Sumardjono**, 1997, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah Disampaikan pada Seminar Nasional Kebijakan Bari Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak yang Terkait: Proses Sosialisasi dan Tantangannya. Diselenggarakan atas Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, 13 September 1997, Yogyakarta.
- <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>**