

Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

(The Land Registration in The Certification of Rights Pursuant to Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

HAIRAN

*Dosen Fakultas Hukum Universitas Mulawarman
Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus Gunung Kelua Samarinda Kalimantan Timur
Telp. 0541-7095092 – fhunmul@yahoo.com*

ABSTRACT

The development of Indonesian land registration has some complexities. In term of history, the agrarian consideration develops well in ancient time. Before the Netherlands based Agrarian Act (*Agrarisch Wet*), land registration has been conducted by the government of Netherlands, known as *Kadasteral* or *kadaster*. Since gaining its independence, Indonesia considers the new registration by establishing Indonesian genuine law products after the prevailing of Indonesian Republic Act No.5 of 1960 on Agrarian Principles. The government follows it by validating the Government Regulation No.10 of 1961 on Land Registration. During a longer period, since 1961 to 1997, and following the development of land registration, in 1997, the prevailing of Government Regulation No.24 of 1997 on Land Registration remains as the perfection of previous regulation.

Key words: pendaftaran tanah (*land registration*), sertifikat (*certificate*), hak (*right*)

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam sejarah bangsa Indonesia dibagi dalam 3 (tiga) golongan masa, yaitu masa sebelum penjajahan atau jaman kerajaan, masa penjajahan, dan masa kemerdekaan. Setiap masa mempunyai peristiwa masing-masing yang berbeda. Masa sebelum penjajahan merupakan masa yang masih terdiri banyak kerajaan di Indonesia. Pada masa kerajaan tanah tidak dilakukan pendaftaran, tapi pengakuan dilakukan secara adat. Pengakuan yang dimaksud adalah menyangkut penguasaan tanah secara adat pula yang dimiliki secara bersama (komunal), artinya tidak dimiliki secara perorangan atau individu. Tapi status kepemilikan tanah dimiliki secara bersama-sama yang hasilnya juga dimanfaatkan untuk bersama. Diluar tanah komunal itu setiap orang dapat memperoleh tanah untuk diakui sebagai haknya dengan terlebih dulu mendapat izin dari kepala adat kepala suku atau raja.

Pada masa penjajahan pun dibagi dalam dua masa, yaitu masa penjajahan sebelum perang kemerdekaan dan penjajahan setelah masa kemerdekaan. Masa penjajahan sebelum perang kemerdekaan bidang pertanahan jelas masih sangat diperankan dari adat. Selain itu tanah juga dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda yang waktu itu pertama sekali adalah V.O.C (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602. Kemudian pemerintah V.O.C mengeluarkan plakat tanggal 23 Juli 1680, dalam plakat berisi hal-hal yang mengatur mengenai susunan dan tugas Dewan Heemraden. Menurut Dr. Irawan Soerodjo, dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 16 plakat itu ada 2 (dua) hal yang perlu dicatat sehubungan dengan perkembangan Kadaster, yaitu :

1. penyelenggaraan kadaster oleh Dewan Heemraden harus dilakukan berdasarkan peta-peta tanah sehingga hal ini berarti Dewan Heemraden harus menyelenggarakan suatu Kadaster dalam arti yang modern;
2. tujuan penyelenggaraan Kadaster adalah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah;

3. Dewan Heemraden di samping menyelenggarakan Kadaster bertugas pula untuk menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan. (Irawan Soerodjo ; 2002 ; 59)

Pelaksanaan pendaftaran tanah sudah dilaksanakan sejak lama, yaitu sejak penjajahan Belanda di Indonesia. Menurut C.G Van Huls membagi sejarah pendaftaran tanah di Indonesia menjadi 3 (tiga) periode, yaitu :

1. Periode kacau balau (*De Shortische Periode*), yaitu sebelum tahun 1837
2. Periode Ahli Ukur Pemerintah (*De Periode Vanden Gouvernements – Land Mater*), yaitu antara tahun 1837 hingga tahun 1875
3. Periode Jawatan pendaftaran tanah (*De Periode Van Den Kadastralen Dienst*), yaitu sesudah 1875

Dari periode-periode yang ada pada masa penjajahan Belanda tersebut, pada awalnya belum ada peraturan yang mengatur tentang Agraria atau Agrarische Wet tahun 1870 yang diundangkan dalam Staatblad 1870 no.55 yang dibuat oleh pemerintah kolonial. Jadi dari sejarah tersebut lebih dulu peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan pelaksanaan yang lebih dulu dibuat dan disahkan dari pada Undang-Undang.

Kemudian Agrarische Wet tersebut belum lengkap, maka dilengkapi dalam pasal 51 Indische Staatsregering (IS) 1925, berbunyi:

1. *De Gouverneur Generaal mag geen verkoopen.*
2. *In dit verbod zijn niet begrepen kleine stukken gronds, bestemd tot uitbreiding van steden en dorpen en tot het oprichten van inrichtingen van nijverheid.*
3. *De Gouverneur Generaal kan groden uitgeven in huur, volgens regels bij ordonnantie te stellen. Onder die groden worden niet begrepen de zoodanige door de Inlanders ontgonnen, of als gemeene weide, of uit eenigen anderen hoofde tot de dorpen of dessa's behoorende*

Artinya :

1. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah.
2. Dalam larangan diatas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha kerajinan.
3. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah-tanah kepunyaan orang-orang pribumi asal pembukaan tanah, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atau atas dasar lain merupakan kepunyaan desa.

Saat memasuki perang kemerdekaan hingga tahun 1960 tidak banyak mengalami perubahan yang mendasar dalam sistem pendaftaran tanah. Karena pemerintah kita baru menyatakan sebagai suatu negara. Negara yang merdeka dan berdaulat bebas dari penjajahan bangsa lain. Pendaftaran tanah pada masa ini hampir tidak pernah diadakan oleh pemerintah. Tapi peraturan yang digunakan masih memakai peraturan yang lama dibuat oleh pemerintah Kolonial Belanda.

Pada tahun 1960 bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanian atau Agraria, karena pada tahun ini kita baru pertama kali membuat produk hukum yang menyangkut perkembangan pertanian di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960, pemerintah kita mengesahkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), LNRI Tahun 1960 Nomor 104 – TLNRI No. 2043.

Berlakunya UUPA, maka tidak ada lagi perbedaan hak-hak antara hak orang barat dan hak orang pribumi dan atau timur asing. Dan dalam peraturan mengenai hak tentu saja hak-hak yang diatur oleh UU diperbolehkan bagi orang asing untuk memperoleh hak.

Untuk dapat mengimplementasikan atau melaksanakan Undang-Undang tersebut, maka sesuai hirarki peraturan di Indonesia harus dibuatkan peraturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.10/61) yang berlaku sampai dengan tahun 1997.

Masih banyaknya masalah hukum yang terjadi dalam rangka pendaftaran tanah seperti misalnya sering terjadi permasalahan dalam terbitnya sertipikat tanah dalam status hak milik,

hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak lainnya, pada tahun 1997 dibuat kembali peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24/97). Perubahan dilakukan karena masih kurangnya hal-hal yang sangat mendasar dalam PP No.10/61 seperti azas-azas yang diterapkan dalam melakukan pendaftaran tanah. Karena harus disesuaikan dengan kondisi kehidupan bangsa kita yang juga masih memegang teguh adat istiadatnya. Tujuan yang jelas diselenggarakannya pendaftaran tanah.

B. Perumusan Masalah

Penulis dalam membatasi perumusan masalah hanya melihat dari sisi hukum dari pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah dibandingkan dari permasalahan yang terjadi secara faktual. Ketentuan yang diatur dalam PP No.24/97 memang secara teknis telah dibuat sangat bagus, tetapi dalam Pasal 32 ayat (2), berbunyi : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu 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. Pasal inilah yang menurut penulis dapat berpotensi menimbulkan masalah hukum.

PEMBAHASAN

A. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukum

Berbicara mengenai pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah dilakukan. Tentu yang tak kalah pentingnya adalah apa sebenarnya pendaftaran tanah itu. Dari istilah mengenai pendaftaran tanah dalam beberapa bahasa saja berbeda walaupun arti secara singkat tentu sama. Bahasa Inggris menyebutnya *cadaster*, dalam bahasa Belanda disebut dengan *cadasteral* dan *cadastro* dalam bahasa Prancis serta pendaftaran tanah dalam bahasa Indonesia.

Pasal 1 butir (1) PP No.24/97 menyebutkan “bahwa 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”.

Dengan demikian pengertian Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepastian hukum disini berkaitan dengan data pendaftaran tanah. Data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, terdiri dari:
 - a. data fisik, adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
 - b. data yuridis, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. (Boedi Harsono;2005;472)

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Karena itu pada Kantor Pertanahan kabupaten/Kota diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai **daftar umum** adalah bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar umum. Daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. **Peta pendaftaran** adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukaan tanah. **Daftar tanah** adalah dokumen dalam bentuk yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. **Surat ukur** adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. **Buku tanah** adalah buku yang berisi asal usul kepemilikan tanah termasuk identitas pemegang hak itu. **Daftar nama** adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai perseorangan atau badan hukum tertentu.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

C. Asas Pendaftaran

PP Nomor 10/61 tidak memuat secara khusus dalam pasal-pasal yang menyangkut asas pendaftaran tanah yang digunakan. Karena asas merupakan hal-hal yang bersifat prinsip dalam menerapkan suatu peraturan setelah melalui pengkajian dan penelitian yang mendalam termasuk dari kajian secara filosofis. Asas dalam pendaftaran tanah tersebut sebagai berikut:

1. Sederhana, ialah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Aman, ialah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Terjangkau, ialah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Mutakhir, ialah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.
5. Terbuka, ialah dapat diartikan bahwa siapa saja bisa untuk meminta informasi data pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan.

D. Sistem Pendaftaran

Hampir di seluruh dunia ini negara-negara melakukan pendaftaran tanah pada masing-masing negaranya. Karena itu secara umum sistem pendaftaran tanah ada dua, yaitu :

1. Sistem Negatif, ialah suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah ini, diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga, sistem ini dianut oleh antara lain Belanda, Prancis, Philipina.
2. Sistem Positif, ialah suatu sistem dimana kepada yang memperoleh hak atas tanah ini akan diberikan jaminan lebih kuat. Sistem ini dianut oleh negara-negara seperti Jerman, Swiss, Austria, Australia. (Ali Achmad Chomsah, 2004 :16)

Sedangkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem apa? Di Indonesia sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) sebagaimana yang digunakan PP Nomor 10/61 dan PP Nomor 24/97 adalah sistem negatif dengan tendens-tendens positif atau *desclut Quasi Positif* (Positif Semu). Dapat kita lihat pada sistem publikasi yang digunakan untuk umum dengan sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. (Boedi Harsono;2005;477)

E. Ciri-ciri Quasi Positif Pendaftaran Tanah di Indonesia :

Pemegang hak namanya tercantum dalam buku tanah sebagai pemilik yang dilindungi hukum termasuk di dalamnya proses balik nama dengan syarat keterbukaan (*Operbaar Beginsel*) *Pensil Bilay* yang diukur disesuaikan pada peta pendaftaran tanah dengan skala 1 : 1000. Yang memungkinkan dapat dilihat kembali bila terjadi sengketa batas tanah.

Dari sistem Quasi Positif (Positif Semu) itu, maka sistem pendaftaran dilaksanakan ada 2 sesuai kehendak PP Nomor 24/97, yaitu :

1. Pendaftaran sistematis : Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dengan membentuk panitia khusus untuk melakukan pendaftaran, dan inisiatif muncul dari Pemerintah. Panitia yang dibentuk oleh pemerintah disebut Ajudikasi.
2. Pendaftaran Sporadik : Pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran secara individu atau masal. Inisiatif muncul dari pemegang hak baik perorangan maupun secara masal.

F. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah tidak begitu saja dilakukan terhadap segala macam tanah. Tapi harus diperhatikan adalah status tanah, asal-usul tanah, hak yang membebaninya. Obyek pendaftaran tanah itu sebagai berikut:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai (PP No 40/1996 HGU, HGB, HP). Sebagaimana yang diatur dalam UUPA, maka obyek pendaftaran tanah adalah hak milik hak guna usaha, hak guna bangunan. Maksudnya pendaftaran tanah yang statusnya belum bisa dikatakan hak apabila belum terdaftar dan mempunyai sertipikat sebagai alat bukti yang sah menurut ketentuan pada PP no.24 tahun 1997. Untuk dapat memperoleh hak terutama hak milik yang pada umumnya diperlukan masyarakat kita sehari-hari, sebagai berikut:
 - a. Petuk pajak bumi/Landrete, girik, pipil, atau kekitir. Walaupun bukan alat bukti mutlak, tapi dapat digunakan sebagai unsur yang pembantu dalam konversi hak adat menjadi hak milik menurut UUPA. Seperti dikutip Subekti Tamara,J, pengakuan ini dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Pebruari 1960 nomor 34 /K/Sip/1960, bahwa :
“surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”. (Boedi harsono;2005;85)
Ini berarti petuk hanya dikategorikan sebagai alas hak yang diakui keberadaannya.
 - b. Akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah yang berisikan pernyataan pemindahan hak yang dilakukan di bawah tangan.
 - c. Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisikan pernyataan pemindahan hak atas tanah.
 - d. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang oleh kantor Pelayanan pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - e. Groose akta hak eigendom, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah eigendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik sesuai pada UUPA
2. Tanah hak pengalihan, maksudnya tanah yang statusnya sudah ada haknya lalu dialihkan dari pemegang hak kepada pihak lain.
3. Tanah wakaf (UU No. 41 Tahun 2004). Perlunya tanah wakaf didaftarkan, mengingat bahwa tanah wakaf merupakan tanah yang dipergunakan untuk kepentingan keagamaan atau umum. Pemberi wakaf dan penerima wakaf wajib membuat akta wakaf dan akta wakaf dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Wakaf dalam hal ini adalah kepala kantor urusan Agama setempat. Setelah dibuatkan akta wakaf oleh pejabat pembuat akta tanah wakaf, maka baru didaftarkan pada kantor pertanahan setempat untuk diproses sehingga keluar sertipikat tanah wakaf.

4. Hak milik atas satuan rumah susun (UU No. 16 Tahun 1985). Hak milik atas satuan rumah susun perlu untuk didaftarkan mengingat rumah susun terdiri dari hak perorangan atau pribadi, tapi disamping itu ada hak milik bersama (strata title).
5. Hak tanggungan (UU NO 4 Tahun 1996). Hak tanggungan merupakan hak yang bersifat sementara, karena sebagai jaminan atas utang piutang dari kreditor kepada debitur. Sedangkan hak atas tanah yang bisa dijadikan hak tanggungan adalah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan.
6. Tanah Negara (pasal 9, Ayat 1, PP NO 24 Tahun 1997). Tanah Negara disini dapat dibedakan dalam dua kualifikasi, yaitu :
 - a. Tanah negara tidak bebas, adalah tanah yang telah dikuasai atas hak-hak yang diatur dalam UUPA baik yang terdaftar maupun yang belum terdaftar.
 - b. Tanah negara bebas adalah tanah yang langsung dikuasai negara, artinya tanah tersebut belum ada yang menguasai mengakui haknya atas tanah itu baik secara perorangan atau badan hukum. Jadi yang dimaksud disini tanah negara adalah tanah negara bebas, tujuannya untuk mengetahui seberapa luas tanah yang belum dikuasai atau ada haknya. Selain itu untuk mengetahui luas wilayah secara teritorial seluruh Negara Indonesia dalam pemetaan.

G. Sertipikat

1. Teori Pembuktian

Akhir dari pendaftaran tanah tentunya akan dikeluarkan pembuktian atas pengakuan hak pada subyek hukum dari hak yang diakuinya. Seperti yang dikutip oleh Martiman Prodjomidjoyo 42 dan Pidlo 45, maka untuk menjamin kepastian hukum maka dalam pembuktian ini ada 4 (empat) teori yaitu:

- a. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*Bloot Affirmaatif*) yaitu bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang meningkari atau menyangkalnya.
- b. Teori subjektif, bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subjektif atau bertujuan mempertahankan hukum subjektif yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikan.
- c. Teori objektif bahwa yang mengajukan gugatan berarti penggugat meminta pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum objektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan.
- d. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik. (Irawan Soerodjo ; 2002 ; 130)

2. Pengertian Sertipikat

Sertifikat secara terminologi atau secara resmi ditulis "sertipikat" bukan "sertifikat". Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah suatu pengakuan dan penegasan perorangan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. (Herman Hermit ; 2004 ; 31)

Disini sertipikat berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia. PP Nomor 10/61 dan PP Nomor 24/97 jelas dari pendaftaran tanah itu akan diterbitkan sertipikat tanah dari pemegang hak yang memohonnya.

3. Isi Sertipikasi

Begitu pentingnya sertipikat sebagai alat bukti hak, maka sertipikat dapat memberikan gambaran singkat tentang siapa yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam membedakan isi sertipikat dapat kita bedakan dari dua macam, karena isinya juga berbeda, yaitu:

- a. Sertipikasi pada umumnya, terdiri dari :
 1. Buku Tanah, adalah berisi identitas pemegang hak, asal hak, saksi-saksi persebelahan dengan pemegang hak, luas, dasar pendaftaran, wilayah administrasi lokasi yang bersangkutan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan data yuridis.

2. Surat Ukur, berisi gambaran lokasi (ukuran tanah) termasuk wilayah administrasi, penggunaan tanda yang digunakan dan hal-hal yang berkaitan dengan data fisik
- b. Sertipikat hak milik atas rumah susun
1. Salinan buku tanah, untuk dapat memberikan hak milik atas rumah susun pada pemegang hak yang memohon dibuatkan sertipikat hak itu. Pemegang hak dapat mendapat sertipikat yang di dalamnya disertakan berupa salinan buku tanah yang induk sebelum dipecah pembagiannya. Salinan buku tanah itu tentu masih atas nama pertama/asal.
 2. Salinan surat ukur hak atas tanah bersama. Begitu juga surat ukur yang diterima pemegang hak atas rumah susun berupa salinan. Salinan itu berupa surat ukur luas tanah keseluruhan bangunan, luas bangunan keseluruhan.
 3. Gambar dengan tingkat rumah susun yang bersangkutan menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki. Gambar ini menunjukkan bahwa berapa jumlah tingkatan rumah susun tersebut, berapa luasan masing-masing rumah dalam kompleks rumah susun itu.
 4. Pertelaan / uraian mengenai besarnya hak pemilik atas bagian bersama yang bersangkutan. Disini penjelasan mengenai besarnya hak milik pribadi dan hak-hak bersama yang dimiliki secara bersama-sama, misalnya jalan, tangga, lift, taman, sarana olahraga dan lain-lain.

Kemudian dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah juga ada perbedaan antara PP Nomor 10/61 dan PP Nomor 24/97. Perbedaan sertipikat itu pada jenisnya. Dalam PP Nomor 10/61, hukum pendaftaran tanah mengenal 3 (tiga) jenis sertipikat yaitu :

1. Sertipikat
2. Sertipikat sementara
3. Sertipikat hak tanggungan

Sedangkan sertipikat yang terbit setelah berlakunya PP Nomor 24/97 terdiri dari :

1. Sertipikat hak atas tanah.
2. Sertipikat hak tanggungan
3. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Bila kita berbicara mengenai sertipikat sebagai alat bukti yang diakui secara hukum. Tentu saja sejak terbitnya dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, maka sertipikat itu telah menjadi alat bukti yang sah dan kuat. Selain mendapat pengakuan secara hukum (yuridis) juga melalui proses yang diatur oleh peraturan. Proses ini tentu berhubungan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pemegang hak atas tanah.

Tapi kita dapat jumpai dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/97 menyebutkan: 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 yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal ini memberikan keleluasaan bagi pihak lain menggugat. Apalagi bila pihak lain itu sebenarnya bukan pemilik, tapi karena mengetahui titik kelemahan peraturan ini, bisa saja terjadi permainan intelektual dibidang hukum. Tentunya mencari alat bukti lain yang dapat menggugurkan kekuatan dari sertipikat hak itu.

Adanya kontradiktif antara kekuatan hukum suatu alat bukti, mengingat dalam teori yang ada bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat dalam hukum. Sementara kekuatan hukum sertipikat baru diakui sepenuhnya apabila tidak ada gugatan hingga mencapai lima tahun. Kurun waktu yang lama atas pengakuan juga turut mendukung adanya permainan hukum. Misalnya pihak tertentu mencoba untuk mencari-cari alat bukti lain lalu diproses dipengadilan karena kurun waktu lima tahun, kedudukan sertipikat bisa saja kalah. Bila posisi kekuatan sertipikat diragukan tentu sesuatu yang wajar, tapi bila secara hukum, mulai status dan proses sudah dilalui dengan mengikuti peraturan.

PENUTUP

Dari tulis yang penulis angkat ini tidaklah banyak yang dapat ditampilkan, tapi dari tulisan singkat ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah perlu dilaksanakan dalam keadaan yang bagaimanapun demi memberikan kepastian hukum pada pemegang hak. Mulai dari dokumen atau alas hak yang diperlukan untuk dapat mendaftarkan tanah itu, sampai pada kewajiban lain seperti biaya yang harus dipenuhi sesuai peraturan yang mengaturnya.
- b. Perlunya kita mengkaji lebih mendalam tentang pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 /97 yang mungkin akan membawa dampak yang kurang baik bagi hukum pertanahan kita. Karena kekhawatiran adanya semacam permainan hukum yang dilakukan untuk dapat menguasai hak atas suatu tanah yang secara ekonomi nilainya sudah sangat tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

- Chomzah, Ali**, 2004, Hukum Agraria, Jilid II Pendaftaran Tanah, Djambatan, Bandung.
Harsono, Boedi, 2005, Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1, Penerbit Djambatan, Jakarta.
Hermit, Herman, 2004, Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
Soerodjo, Irawan, 2002, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Penerbit Arkola, Surabaya.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia 1961 No. 28
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara 1997 No. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 59
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.