

# **SERTIFIKAT SEBAGAI ALAT BUKTI SEMPURNA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Abdul Mukmin**

*Alumni Fak. Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*

## **ABSTRAK**

*Tujuan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah selain untuk memberikan jaminan kepastian hukum (Rechts Kadaster) dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar, sehingga yang bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang sempurna. Untuk itu sebagai bukti kepadanya diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan hak atas tanah, juga memiliki tujuan lain yaitu untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan mereka yang hendak melakukan hubungan hukum berkaitan dengan suatu bidang tanah serta hak-hak lainnya.*

Kata Kunci : Sertifikat Alat Bukti Yang Sempurna

## **PENDAHULUAN**

Berbicara masalah kebutuhan masyarakat akan tanah khususnya masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya adalah penduduk agraris, maka tanah sudah barang tentu menjadi suatu kebutuhan pokok bagi masyarakat dalam menjalankan hidup dan kehidupannya. Pada dasarnya berdasarkan hak penguasaan tanah-tanah yang ada di Indonesia dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat Indonesia, akan tetapi secara yuridis (hukum) belum tentu<sup>1</sup>.

Melihat dari pada ketentuan undang-undang tersebut bahwa tidak semua masyarakat Indonesia yang memiliki dan menguasai tanah mempunyai hak kepemilikan atas tanah tersebut. Bukan hanya oleh masyarakat yang tinggal di desa namun juga terhadap masyarakat yang hidup di perkotaan yang memiliki dan menguasai tanah, namun tidak disertai dengan kepemilikan sertifikat atas tanah tersebut.

Dengan adanya fakta itu maka sangat disayangkan sekali, disebabkan pada dasarnya UUPA Nomor 5 tahun 1960 bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat dalam hal kepemilikan atas tanah yang dikuasainya.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa pada dasarnya suatu hak atas tanah lahir dan mengikat pihak-pihak yang melaksanakan perbuatan hukum penciptaan hak tersebut serta pihak ke tiga. Saat mana hak atas tanah dibukukan pada buku tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah dalam pasal 1 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah

---

<sup>1</sup> Sajuti Thalib, Hubungan Tanah Dengan Masyarakat Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hal. 18.

rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data, 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 dari hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah Indonesia adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem Publikasi Bersifat Negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Makna sistem ini adalah bahwa pemerintah memberikan suatu pengakuan atas sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, dengan demikian pemerintah memandang apa yang disampaikan oleh pemohon dan telah dilakukan klarifikasi dipandang benar adanya<sup>2</sup>.

Sertifikat hak atas tanah adalah produk pemerintah yang lahir karena hukum, dan bersifat konkret karena ditujukan untuk subjek dan objek yang dapat ditentukan. Sertifikat atas tanah juga bersifat individual dan final, karena tidak ditujukan untuk masyarakat umum, akan tetapi hanya bagi mereka yang tercantum dalam sertifikat tersebut serta tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Bila dilihat dari akibat yang ditimbulkan maka tindakan pemerintah dalam kegiatan pemberian sertifikat hak atas tanah adalah bertujuan untuk menimbulkan keadaan hukum baru (*Recht Sechpendde/Constitutieve Beschikking*) sehingga lahir pula hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang atau badan hukum tertentu yang telah memiliki surat sertifikat hak atas tanah<sup>3</sup>.

### **Permasalahan**

Perumusan masalah sangat penting dalam sebuah tulisan, hal ini agar dalam pembahasan dapat lebih terfokus sehingga tidak terjadi kerancuan. Dalam tulisan ini, penulis mencoba mengangkat sebuah permasalahan terkait keberadaan sertifikat, yaitu mengapa sertifikat dikatakan sebagai alat pembuktian yang sempurna ?

### **Pembahasan**

Dalam tanya jawab di muka sidang pengadilan, maka para pihak yang berperkara bebas mengemukakan peristiwa-peristiwa yang berkenaan dengan perkaranya. Majelis hakim memperhatikan semua peristiwa yang dikemukakan oleh kedua belah pihak. “Untuk memperoleh kepastian bahwa peristiwa atau hubungan hukum sungguh-sungguh telah terjadi, majelis hakim memerlukan pembuktian yang meyakinkan guna dapat menerapkan hukumnya secara tepat, benar dan adil”<sup>4</sup>

Oleh karena itu, para pihak yang berperkara wajib memberikan keterangan disertai bukti-bukti menurut hukum mengenai peristiwa atau hubungan hukum yang telah terjadi. Dengan kata lain, perlu pembuktian secara yuridis, yaitu menyajikan fakta-fakta yang cukup menurut hukum untuk memberikan kepastian kepada majelis hakim mengenai terjadinya peristiwa atau hubungan hukum tersebut.

Pembuktian dibutuhkan karena ada bantahan atau sanggahan dari pihak lawan mengenai apa yang digugat, atau untuk membenarkan suatu hak. Pada umumnya, yang menjadi sumber sengketa adalah suatu peristiwa atau hubungan hukum, bukan

<sup>2</sup> Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 29.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hal. 115.

mengenai hukumnya. Kebenaran peristiwa atau hubungan hukum itulah yang wajib dibuktikan. Jika pihak lain (tergugat) sudah mengakui atau mebenarkan apa yang digugat oleh penggugat, maka pembuktian tidak diperlukan lagi.

Menurut sistem HIR dan RBg hakim terkait dengan alat-alat bukti sah yang diatur dengan undang-undang. Ini berarti hakim hanya boleh menjatuhkan putusan berdasarkan alat-alat bukti yang telah diatur undang-undang. Menurut ketentuan pasal 164 HIR, 284 RBg ada 5 (lima) jenis alat bukti dalam perkara perdata, yaitu ;

1. Surat.
2. Saksi.
3. Persangkaan.
4. Pengakuan, dan
5. Sumpah.

Alat bukti surat diatur dalam pasal 165, 167 HIR, Stb Nomor 29 tahun 1867, pasal 285-305 RBg. Surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Menurut bentuknya, alat bukti tertulis diklasifikasikan dua jenis yaitu surat akta dan surat bukan akta. Surat akta adalah surat yang bertanggal dan diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Surat akta diklasifikasikan lagi menjadi dua jenis, yaitu surat Akta Otentik dan Akta Tidak Otentik (akta di bawah tangan)<sup>5</sup>.

#### a) Akta Otentik

Menurut ketentuan pasal 165 HIR, 285 RBg, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut. Pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik antara lain adalah notaris, pegawai negeri sipil, panitera pengadilan, jurusita. Dalam melakukan pekerjaannya, pejabat-pejabat tersebut terkait pada syarat dan ketentuan undang-undang, sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan hasil pekerjaannya.

Dalam akta otentik pejabat menerangkan apa yang dilakukan, dilihat, dialaminya, sehingga apa yang tercantum dalam akta otentik dianggap benar terjadi di hadapannya menurut kenyataan yang sebenarnya. Karena memuat keterangan pejabat yang sah menurut undang-undang, maka setiap orang mengakui dan mempercayai isi akta otentik tersebut sebagai benar adanya. Kebenaran isinya cukup dibuktikan oleh bentuk isi akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bagi pihak-pihak, ahli warisnya, dan orang yang mendapat hak darinya, akta otentik mempunyai kekuatan bukti sempurna (*volledig bewijs, complete evidence*), namun masih dapat dilumpuhkan oleh pembuktian lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas (*vrij bewijs, free evidence*), artinya penilainnya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim.

Akta otentik dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu akta Amtbteljik dan Akta Partai. Akta Amtbteljik adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya. Contohnya, akta catatan sipil, akta protes pada wesel.

---

<sup>5</sup> Ibid, hal. 117.

Sedangkan Akta Partai adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat, dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya dan pihak-pihak yang berkepentingan mengakui keterangan dalam akta tersebut dengan membubuhkan tanda tangan mereka. Contohnya, akta jual beli tanah di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta perkawinan, akta pendirian Perseroan Terbatas.

Pada setiap akta otentik dikenal 3 (tiga) macam kekuatan bukti, yaitu kekuatan bukti lahir, kekuatan bukti formal, dan kekuatan bukti material.<sup>6</sup>

### **1) Kekuatan bukti lahir**

Kekuatan bukti lahir berkenaan dengan syarat-syarat formal suatu akta otentik dipenuhi atau tidak. Bila syarat-syarat formal dipenuhi, maka bentuk yang tampaknya dari luar secara lahiriah sebagai akta otentik dianggap akta otentik, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Bila syarat-syarat formal diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, dia dapat minta kepengadilan untuk meneliti akta tersebut berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan oleh pihak lawan. Kemudian majelis hakim memutuskan apakah akta otentik itu boleh digunakan sebagai bukti atau tidak dalam perkara.

### **2) Kekuatan bukti formal**

Kekuatan bukti formal berkenaan dengan soal kebenaran peristiwa yang disebutkan dalam akta otentik. Artinya, pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta otentik dan benar demikian adanya. Jadi, formalitas yang ditentukan undang-undang benar-benar dipenuhi. Kebenarannya diakui oleh setiap orang. Namun, suatu ketika mungkin juga ada pihak yang meragukan kebenarannya bila akta otentik itu dijadikan alat bukti dalam perkara. Misalnya, dalam akta otentik dikatakan bahwa penyerahan barang dilakukan di rumah dalam keadaan baik. Padahal sebenarnya bukan diserahkan di rumah melainkan disuatu tempat lain dan dalam keadaan baik, ketika dibawa ke rumah terjadi kerusakan. Dalam akta otentik pejabat menerangkan bahwa barang diserahkan di rumah dalam keadaan baik, keterangan mana yang hanya sebagai formalitas belaka. Keadaan yang demikian perlu dipertimbangkan majelis hakim, apakah akta otentik dapat dijadikan bukti atau tidak.

### **3) Kekuatan bukti material**

Kekuatan bukti material berkenaan dengan kebenaran isi akta otentik. Artinya, benar bahwa yang tercantum dalam akta otentik seperti menurut kenyataannya. Misalnya, dalam akta otentik disebutkan penyerahan 1.500 (seribu lima ratus) buah jam tangan merek Nelson, tetapi nyatanya hanya 200 (dua ratus) buah merek Nelson, sedangkan selebihnya merek Mido. Bila ada yang meragukan kebenaran isi akta otentik, dia dapat minta kepada hakim agar akta otentik yang diragukan kebenarannya itu diteliti kebenarannya. Bila ternyata benar akta otentik itu palsu, majelis hakim dapat memerintahkan agar akta otentik dikirim ke kejaksan untuk dituntut perkara pidana. Insiden

---

<sup>6</sup> Ibid, hal. 20.

dalam pembuktian dengan akta otentik seperti ini dapat terjadi, baik atas inisiatif pihak yang bersangkutan maupun dari pihak majelis hakim.

Pada akta partai selalu terdapat kekuatan bukti material dan merupakan alat bukti sempurna. Dalam akta partai, kebenaran isi akta otentik ditentukan oleh pihak-pihak dan pejabat menerangkan seperti yang dilihat, didengar, dan diketahui dari pihak-pihak. Akan tetapi, pada akta ambtelijk tidak selalu terdapat kekuatan bukti material, setiap orang dapat menyangkal kebenaran isi akta otentik, asalkan dapat membuktikannya. Apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat hanya berdasarkan apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam pemeriksaan di muka sidang pengadilan mungkin diajukan akta otentik yang berupa turunan atau kutipan saja. Hal yang demikian ini tidak mustahil dapat dibuat tidak sesuai dengan aslinya atau dipalsukan. Misalnya, surat kewarganegaraan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri, surat akta perkawinan, surat iijazah, dengan membuat fotokopi surat-surat tersebut.

Bila sampai terjadi demikian, majelis hakim dapat memerintahkan penelitian terhadap kebenaran akta yang mengakibatkan penundaan sidang, bahkan mungkin menjadi perkara pidana, bila demikian halnya, perkara perdata baru dapat dilanjutkan lagi setelah ada putusan perkara pidana, yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

#### **b) Akta tidak otentik (di bawah tangan)**

Selain dari akta otentik, ada lagi akta tidak otentik yang sering disebut akta di bawah tangan. Kata-kata “Di bawah tangan” adalah terjemahan harafiah dari bahasa aslinya bahasa Belanda *onder hendsch acte*. Dikatakan akta tidak otentik karena tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti.

Menurut ketentuan Pasal 1b Stb. Nomor 29 Tahun 1867, pasal 288 RBg, surat akta otentik yang tidak diakui pembuatannya atau tanda tangannya oleh pihak terhadap siapa surat akta tersebut digunakan memberikan kekuatan bukti sempurna seperti akta otentik terhadap para pihak, ahli warisnya, dan orang yang memperoleh hak darinya. Bagi pihak terhadap siapa akta otentik itu digunakan diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tulisan atau tandatangannya. Akan tetapi, menurut ketentuan Pasal 2 Stb. No. 29 Tahun 1867, Pasal 289 RBg bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya cukup jika mereka menerangkan tidak mengenal tulisan atau tanda tangan sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Apabila tulisan atau tanda tangan dimungkiri, atau apabila para ahli waris atau orang yang memperoleh hak darinya tidak mengenalnya, majelis hakim memerintahkan agar kebenaran tulisan atau tandatangan diperiksa di muka sidang pengadilan (Pasal 3 Stb. Nomor 29 Tahun 1867, Pasal 290 RBg). Di sini terjadi insiden dalam pembuktian yang biasanya mengakibatkan sidang perkara perdata ditunda sampai ada putusanantang pemeriksaan surat atau tandatangan.

Surat perjanjian tidak otentik yang memuat hutang sepihak untuk membayar sejumlah uang atau menyerahkan suatu benda yang harganya dapat ditentukan dengan sejumlah uang atau menyerahkan suatu benda yang harganya dapat ditentukan dengan sejumlah uang, harus ditulis seluruhnya dengan tangan sendiri

atau penandatanganan, atau setidaknya-tidaknya selain tandatangan harus ditulis pula oleh penandatanganan sendiri dengan huruf-huruf jumlah uang atau benda yang harus dibayar atau diserahkan itu. Apabila syarat itu tidak dipenuhi, maka akta tidak otentik tersebut hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (begin van schriftelijk bewijs, the beginning of written evidence, Pasal 4 Stb. Nomor 29 Tahun 1867, Pasal 291 RBg).

Tentang apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dalam undang-undang tidak ada rumusnya. Namun, dalam Pasal 1902 ayat (2) BW dirumuskan, permulaan bukti tertulis adalah segala akta yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan diajukan atau dari orang yang diwakilinya, dan akta itu memberikan kemungkinan persangkaan tentang kebenaran peristiwa yang bersangkutan. Permulaan bukti tertulis menjadi alat bukti yang sempurna bila ditambah dengan alat bukti seperti diatur dalam Undang-Undang Acara Perdata (dalam Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg). Apabila tidak ada alat bukti lain, peristiwa tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti, kecuali bila diakui oleh orang yang bersangkutan. Akta tidak otentik umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti lahir karena tandatangan dapat dimungkiri. Sedangkan kekuatan bukti formal dan material sama dengan akta otentik Selain dari surat akta, masih ada lagi surat bukan akta. Dikatakan surat bukan akta karena tidak ada tandatangan. Kekuatan bukti surat bukan akta diserahkan kepada kebijaksanaan hakim, apakah menganggapnya mempunyai kekuatan bukti sempurna atau menganggapnya sebagai permulaan bukti tertulis bila surat bukan akta diajukan ke muka sidang pengadilan. Contohnya adalah karcis penitipan sepeda motor, telegram catatan-catatan.

Sementara dalam sertifikat tanah terdapat beberapa hal yang dibuktikan, antara lain sebagai berikut ;<sup>7</sup>

#### **a. Jenis Hak Atas Tanah dan Masa Berlaku**

Dalam sertifikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya. Informasi mengenai jenis hak atas tanah an masa berlaku, tertulis pada bagian Sampul Dalam (Buku Tanah) dan dikolom pertama bagian atas dari Buku Tanah.

#### **b. Pemegang Hak**

Nama pemegang hak dapat kita ketahui dalam Buku Tanah kolom kedua bagian atas. Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak yang baru dan begitu seterusnya, pokoknya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari sertifikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

---

<sup>7</sup> Abdurrahman, Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 36.

Namun dalam praktek tidak semua berjalan sebagaimana seharusnya, sebab sering terjadi, setelah transaksi jual beli tanah, pemilik tanah yang baru lalai untuk melakukan balik nama dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Kelalaian seperti ini memang tidak diatur sanksi yang tegas, namun kasus seperti akan merugikan pemilik tanah yang baru (pembeli), karena bisa saja pemilik lama yang namanya masih tercatat di Kantor Pertanahan, mengurus kembali penerbitan sertifikatnya dengan alasan hilang dan selanjutnya menjual lagi tanah tersebut kepada orang lain.

### **c. Keterangan Fisik**

Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Di sini kita bisa mengetahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.

### **d. Beban Di Atas Tanah.**

Dari suatu sertifikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas sertifikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik

### **e. Peristiwa Yang Berhubungan Dengan Tanah**

Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam sertifikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan daam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.

Sementara itu untuk memperoleh sertifikat ada beberapa prosedur dan tata cara yang harus dipenuhi oleh si pemohon, diantaranya sebagai berikut:

- a) Subyek hukum yang menguasai tanah negara melaporkan bidang tanah yang dikuasainya kepada ketua RT setempat dengan melampirkan foto copy surat-surat bukti perolehan tanah dan surat-surat lain yang ad hubungannya dengan tanah tersebut, kemudian oleh ketua RT dibuatkan surat pengantar kepada Lurah atau Kepala Desa.
- b) Lurah atau kepala Desa setelah menerima surat pengantar dari RT, kemudian memerintahkan kepada petugas yang ditunjuk untuk melaksanakan penelitian atas tanah tersebut.
- c) Pegawai yang ditunjuk oleh Lurah atau Kepala Desa unutm melaksanakan penelitian lapangan atas petunjuki dari subyek hukum yang menguasai tanah negara tersebut disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan.
- d) Hasil penelitian tersebut kemudian dibuatkan bentuk gambar atau sket tanah yang ditandatangani petugas yang melakukan penelitian tersebut, selanjutnya disampaikan kepada Lurah atau Kepala Desa dalam bentuk berita acara pemeriksaan tanah.

- e) Bidang tanah yang telah dilakukan penelitian lapangan dan ternyata tidak ada sengketa dari pihak lain, maka selanjutnya tanah tersebut didaftarkan dalam register tanah desa atau kelurahan dan kepada subyek hukum yang menguasai tanah negara tersebut akan dibuatkan surat pernyataan penguasaan tanah (SPPT) yang disertai dengan surat pernyataan tidak sengketa.
- f) Selanjutnya subyek hukum atau pemohon datang ke kantor pertanahan dan mengisi formilir atau blangko hak atas tanah rangkap 3 di **LOKET II** dengan memperlihatkan surat-surat tanah serta disertai dengan ;
- 1) Pemohon WNI atau Badan Hukum yang ditetapkan pemerintah dan dibuktikan dengan :
    - 1.1 Foto copy KTP : 3 lembar
    - 1.2 Foto copy KK : 3 lembar
    - 1.3 SBKRI / SPGN : 3 lembar
    - 1.4 Akta Pendirian Badan Hukum : jika pemohon BH
    - 1.5 SK Pengesahan BH
    - 1.6 Akta Perubahan dan Pengesahannya
    - 1.7 Foto copy Kartu PNS, ABRI, SK Pensiunan : jika PNS, ABRI, atau Pensiunan
  - 2) Bukti Penguasaan
    - 2.1 Surat Bukti perolehan tanah (Kronologis) : 3 lembar
    - 2.2 Surat pernyataan tidak sengketa : 3 lembar
    - 2.3 SPPT PBB tahun berjalan : 3 lembar
    - 2.4 Surat Setor BPHTB dilaksanakan setelah SK Hak Atas Tanah Terbit
  - 3) Berkaitan Dengan Bidang Tanah
    - 3.1 Tanah sudah dipasang patok batas
    - 3.2 Sudah dirintis sebelum dilakukan pengukuran
    - 3.3 Saksi batas dihadirkan sewaktu pengukuran
    - 3.4 Tidak dalam keadaan sengketa
- g) Setelah oleh pemohon semua telah dipenuhi, selanjutnya akan diterbitkan SPS (Surat Pemerintah Setor) dari **LOKET II** untuk membayar biaya ukur di **LOKET VI**, selanjutnya kembali ke **LOKET II** untuk mendapatkan jadwal pengukuran yang dikonfirmasi ke Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan guna mendapatkan Surat Undangan Pengukuran serta data/nama Petugas Ukur. (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)
- h) Pemohon konfirmasi dengan Petugas Ukur, untuk ke lokasi dan melaksanakan pengukuran yang disaksikan oleh pejabat setempat (Lurah, RT) dan para saksi batas. Blangko Daftar Isian 201 B dan Veldwerk (DI.117) ditandatangani pihak yang bersangkutan (pemohon, saksi batas, RT dan Lurah). (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)
- i) Peta Bidang diterbitkan oleh Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan dan digunakan sebagai dasar pendaftaran Pemeriksaan Tanah (Panitia "A") ke **LOKET II** dengan melampirkan fotocopy berkas bukti surat penguasaan serta membayar biaya Panitia "A" dan biaya transport ke lokasi di **LOKET VI**. (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)

- j) Apabila pada tahap Panitia “A”, tidak ada masalah / keberatan dari pihak lain, maka diterbitkan SK Hak Atas Tanah.
- k) Pemohon akan menerima SK. Hak Atas Tanah dan selanjutnya memenuhi kewajiban mendaftarkan ke **LOKET I** dan membayar biaya yang tertera di dalam SK. Hak seperti biaya pemasukan kas Negara dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan biaya pendaftaran hak ke **LOKET VI**. Selanjutnya proses pembuatan sertifikat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. (*pemohon diharapkan bersifat aktif*)
- l) Pemohon akan menerima Sertifikat Hak Atas Tanah di **LOKET V**. waktu penyelesaian dari mulai penyerahan berkas (lengkap) hingga penerimaan sertifikat adalah 3 (tiga) bulan lamanya.

Secara umum kita semua tahu bahwa kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti bahwa si pemegang atau orang yang namanya disebut dalam sertifikat tanah, adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Namun, perlu juga untuk diketahui lebih jauh, bahwa sertifikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat. Dalam arti, bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak-benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain, seperti misalnya, saksi-saksi, akta jual-beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.<sup>8</sup>

Untuk lebih jelasnya, penulis sajikan sebuah ilustrasi sebagai berikut. Suatu saat anda terlibat sengketa tanah dengan pihak lain dan berujung pada pemeriksaan Hakim di pengadilan. Apabila anda telah memegang sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah yang bersangkutan, maka jangan khawatir anda aman. Anda hanya cukup menunjukkan sertifikat tersebut kepada Hakim sebagai alat bukti. Selanjutnya Hakim wajib menganggap dan menerima keterangan dalam sertifikat tersebut sebagai sesuatu yang benar. Namun di sini ada pengecualian, apabila ternyata pihak lawan dapat membuktikan bahwa keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat tersebut tidak benar atau palsu. Misalnya, apabila ternyata kemudian pihak lawan dapat membuktikan bahwa data yang terdapat dalam sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau palsu, maka sertifikat tanah anda tersebut dapat dibatalkan.

Akan beda ceritanya apabila dalam kasus tersebut anda hanya dapat menunjukkan akta jual beli tanah, disini Hakim tidak akan begitu saja menerima bukti yang anda ajukan, namun Hakim akan meminta beberapa bukti tambahan, seperti antara lain : saksi-saksi, keterangan-keterangan pejabat dan kuitansi-kuitansi, alat bukti mana dapat memperkuat posisi anda sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut.

Bagaimana dengan tanda pajak seperti, petuk pajak bumi, dan girik, apakah juga dapat dikatakan sebagai alat bukti hak atas tanah? Banyak orang menganggap bahwa surat-surat pajak juga merupakan bukti hak atas tanah seperti halnya sertifikat tanah, namun secara hukum surat-surat tanda pajak sebagaimana tersebut di atas bukanlah merupakan bukti hak atas tanah, surat-surat tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak yang menginformasikan bahwa yang membayar pajak atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak tersebut. Walaupun

---

<sup>8</sup> Ibid, hal. 36.

demikian dalam prakteknya, surat-surat tanda pajak tersebut dapat diterima sebagai bukti hak atas tanah, namun harus ditunjang surat-surat lain seperti keterangan lurah yang dikuatkan oleh Camat dan pengumuman kepada masyarakat luas.

Pendaftaran atas bidang tanah yang dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertifikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Karena itu, sertifikat atas tanah sangat penting keberadaannya.

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “Berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.<sup>9</sup>

Dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini maka data yang dimuat dalam surat ukur buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan.<sup>10</sup>

Perlu diperhatikan, bahwa menurut PP 10 tahun 1961 surat ukur merupakan bagian dari sertifikat, dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data yuridisnya harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24 tahun 1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan, hal tersebut diperkuat dengan pasal 32 ayat (2) yang menyatakan 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 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak 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”

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa orang lain tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum, jika selama 5 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut itu tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

---

<sup>9</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Kencana, Jakarta, 2005, hal 115

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dapat dirasakan arti praktisnya, sesungguhnya sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah yang dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftar tanah yang bersangkutan. Demikian dinyatakan dalam Penjelasan Umum.<sup>11</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya pasal 3 dengan jelas menyebutkan bahwa pendaftaran atas tanah memiliki tujuan sebagai berikut ;<sup>12</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah satuan-satuan rumahsusun yang sudah terdaftar; untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib terdaftar.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa data, maka dalam Bab IV ini disampaikan kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Apabila dalam kurun waktu 5 (Lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan, dan tidak ada keberatan secara tertulis atas pemegang sertifikat itu, maka sertifikat tersebut akan menjadi bukti sempurna, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nonmor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1 dan 2).
2. Surat segel yang disahkan oleh pejabat yang berwenang (dalam hal ini Kepala Desa/Lurah/Kepala Adat) serta para saksi batas, dapat menjadi dasar permohonan penerbitan sertifikat, sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 pasal 22 ayat (1)
3. Sertifikat merupakan satu-satunya bukti hak kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, kepada subyek hukum yang menguasai tanah negara namun belum disertai dengan kepemilikan sertifikat, maka hendaknya dapat segera dimohonkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Serta dalam hal pengurusannya, hendaknya tidak menggunakan jasa perantara (Calo) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya saja pembengkakan biaya pengurusan.

---

<sup>11</sup> Ibid

<sup>12</sup> Ibid, hal 116

4. Sosialisasi oleh pihak-pihak terkait, dalam hal ini BPN, Kecamatan maupun Kelurahan atau Desa, mengenai prosedur dan pentingnya kepemilikan sertifikat atas tanah yang dikuasai, handaknya dapat lebih di maksimal lagi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambaran, Jakarta, 2003.
- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2005.
- Sajuti Thalib, Hubungan Tanah dengan Masyarakat Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1985.
- Soejono, Prosedur Pendaftaran Tanah, Rineka Cipta, Jakarta, 1995
- Sudikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Kencana, Jakarta, 2005.
- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997