

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendaftaran Tanah dan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Pasal 19 UUPA, mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Untuk melaksanakan ketentuan ini, telah diterbitkan PP 10 /1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 diganti dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.¹⁵ Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai hak pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dimaksudkan agar terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

¹⁵ Boedi Haarsono, *Ibid*, hlm.72

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar sehingga pendaftaran tanah tersebut tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum melainkan juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan, yang berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor pertanahan tersebut harus tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang tanah tersebut.¹⁶

Dengan tercapainya tujuan diatas maka diharapkan akan terciptalah jaminan kepastian hukum hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584, Pasal 610 dan Pasal 1010 KUHPerdara yang dikenal dengan *uitwijzings-prosedure*, karena UUPA tidak mengenal lembaga *uitwijzings-prosedure* dalam Sistem Pemberian Hak Atas Tanah.¹⁷

¹⁶ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*,(Bandung:Mandar Maju,1999),hlm.78

¹⁷ *Uitwijzings-prosedure* adalah seseorang karena kadaluwarsa waktu menguasai sebidang tanah dengan iktikad baik selama jangka waktu tertentu (30) tahun secara terus menerus sehingga menguasai sebidang tanah, maka yang bersangkutan dapat memohon kepada pengadilan untuk kepastian hukumnya dan juga dapat membuktikan iktikad baiknya dapat diputuskan tanah itu adalah miliknya dan kepadanya dapat diberikan Hak Eigendom

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum antara lain:

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral dan gambar hasil pengukuran di lapangan Gambar Ukur yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum dan dituangkan dalam data fisik lapangan yang memuat letak bidang tanah (desa,kecamatan,kabupaten/kota), petugas ukur yang melakukan pengukuran, luas bidang tanah serta penunjuk batas bidang tanah tersebut (dalam hal ini pemohon beserta pamong desa). Terdapat peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran tersebut dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (Pasal 17 PP 24/1997), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18 PP 24/1997) dan diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain menyampaikan keberatannya (Pasal 26 PP 24/1997).
2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Sedangkan daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 PP 24/1997), setiap orang yang berkepentingan berhak

mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam daftar umum (Pasal 34 PP 24/1997).

3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yaitu setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.¹⁸

Hal ini selaras dengan tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 PP 24/1997 yaitu:

- a. Untuk Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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;
- b. 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum mengenai objek hak tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradictioire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah dilapangan.¹⁹

¹⁸ Muhamad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, (Mandar Maju: Bandung, 2012), hlm. 172

¹⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2007), hlm. 170 dan 241

Kesempurnaan sebagaimana dalam Pasal 1 PP 24/1997 jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administrasi. Tugas administrasi tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada diatas tanah tersebut.

Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak akan dimutasikan, juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dengan demikian tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia. Artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja.²⁰

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2011) hlm. 208

Seperti pendapat Aristoteles dan Aguinus Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat. Dan penerbitan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara. Dalam konteks ini, BPN (petugas tata usaha negara) melaksanakan tugasnya berpedoman pada seperangkat peraturan petunjuk pelaksanaannya. Penerbitan sertipikat tanah telah melalui proses (tahapan) yang ditentukan oleh PP 24/1997. Maka penerbitan sertipikat tanah oleh BPN bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintah yang menimbulkan akibat hukum. Dan akibat hukumnya, negara menjamin dan melindungi pemilik sertipikat tanah. Siapapun juga wajib menghormati adanya hak ini. Ini sejalan dengan Kedaulatan Hukum (Supremasi Hukum).

2.2 Sengketa Pertanahan

Menurut Pasal 1 ayat (2) Perkaban 3/2011, Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah :“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”²¹ Di dalam kehidupan sehari-hari

²¹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Tugujogja Pustaka: Yogyakarta, 2005), hlm. 8.

masalah pertanahan seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke pengadilan, hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Beberapa faktor yang menimbulkan sengketa tanah antara lain:

1. Tumpang Tindih Penggunaan Tanah.

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.

2. Tanah Mempunyai Nilai ekonomis tanah tinggi.

Bila masyarakat dahulu tanah hanya sebagai tempat tinggal dan mata pencaharian seperti berkebun dan bercocok tanam, pola pemikiran seperti itu sudah tidak bisa lagi diterapkan pada masyarakat sekarang, fungsi tanah selain sebagai tempat tinggal juga mempunyai nilai ekonomis yang tinggi seperti sekarang tanah dijadikan investasi oleh kalangan masyarakat dimana nilainya semakin tahun semakin tinggi oleh karena itu masyarakat berlomba-lomba memiliki tanah.

3. Kesadaran masyarakat meningkat

Era globalisasi serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap masyarakatpun ikut berubah. Terkait tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap

penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas.

4. Tanah tetap, penduduk bertambah.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.

5. Kemiskinan.

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses masyarakat miskin.

Sedangkan menurut tipologi sengketa dapat dibagi menjadi sebagai berikut:²²

- a. Masalah Penguasaan dan Pemilikan
- b. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
- c. masalah Batas/Letak Bidang Tanah
- d. Masalah Ganti Rugi Tanah ex Partikelir
- e. Masalah Tanah Ulayat
- f. Masalah Tanah Obyek Landreform
- g. Masalah Pengadaan Tanah
- h. Masalah Pelaksanaan Putusan Pengadilan

²² Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Mandar Maju:Bandung, 1991), hlm. 22.

i. Masalah Peruntukan Penggunaan Tanah

Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya.²³ Adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain:

1. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.

2. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar.

hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.

3. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur:

4. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan

pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu,

²³ Sumarto, *Ibid*, hlm.3

pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

5. Tanda batas hilang atau rusak

Selain faktor-faktor diatas Kesulitan yang sering dihadapi dalam pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya sengketa batas adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat pengukuran. Disamping itu pemilik tidak mengetahui secara pasti batas tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan gambar ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

2.3 Eksistensi Gambar Ukur Dalam Penyelesaian Sengketa

Proses penetapan bidang tanah terlebih dahulu dipastikan letaknya dengan memasang tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, kemudian ditetapkan batas-batasnya oleh pemilik yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dengan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan

persetujuan, tanda batas itu dapat berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen.

Pengukuran bidang tanah yang berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti.

Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan, maka dilakukan pengukuran sementara dengan batas yang nyata di lapangan, namun apabila sudah diperoleh kesepakatan atau diperoleh kepastian berdasarkan putusan pengadilan, maka diadakan penyesuaian data pada peta pendaftaran yang bersangkutan. Ketentuan ini memberikan kesempatan pada masyarakat untuk berpartisipasi dalam pemberian dan pengumpulan data fisik tanah, khususnya pada masyarakat yang memegang hak atas tanah dan pemilik tanah di sekitarnya berhak untuk menentukan batas-batas kepemilikan tanahnya secara musyawarah.

Apabila musyawarah tidak yang diadakan tidak menghasilkan kesepakatan antara pihak yang berbatasan, maka petugas ukur tidak boleh menentukan batas tanah berdasarkan keinginannya, namun harus diserahkan kepada pengadilan untuk memutuskan dan menetapkan batas-batas kepemilikannya sehingga nilai kepastian

hukumnya dapat di jamin.²⁴hal ini untuk menghindari timbulnya suatu sengketa tanah akibat dari batas dan letak bidang tanah yang tidak benar atau dalam proses pengukuran tanah yang bersebelahan merasa keberatan untuk dilakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah maka diusahakan penyelesaian secara damai. Hal tersebut sesuai dengan pasal 20 ayat (2);

“apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) PP24/1997, dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.”

Setelah dilakukan pengukuran terhadap letak bidang tanah terhadap batas batas bidang tanah tersebut diberi atau dipasang patok permanen, yang bertujuan agar tanda batas bidang tanah tersebut tidak hilang dikemudian hari. Hilangnya tanda batas bidang tanah seringkali memicu timbulnya sengketa batas .

Apabila terjadi sengketa batas terhadap bidang tanah yang telah bersertipikat atau telah dilakukan pengukuran oleh BPN, maka akan dilakukan pengukuran pengembalian batas. Pengembalian batas ini dilaksanakan dengan cara merekontruksi hasil pengukuran pada saat proses pembuatan setipikat yaitu dengan cara merekontruksi data-data yang tertera pada Gambar Ukur. Hal ini sesuai dalam pasal 1 ayat (3) PMNA 3/1997 yang dimaksud dengan Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa

²⁴ Abd. Rahim lubis dan Yamin Lubis ,” *Hukum Pendaftaran Tanah,*” Edisi Revisi, (Mandar Maju:Bandung, 2010), hlm 137.

jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan. Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang.

2.4 Hubungan Gambar Ukur Dengan Buku Tanah

Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan (PMNA 3/1997).

Didalam Gambar Ukur memuat peta gambar bidang tanah yang diukur serta batas-batas bidang tanah secara jelas dilapangan, Gambar Ukur merupakan dasar acuan dari surat ukur. hal ini berkaitan apabila terjadi perubahan data dilapangan atau ada sengketa batas dikemudian hari, maka Gambar Ukur menjadi tolak ukur sebagai data fisik dilapangan yang merupakan dasar acuan dalam penerbitan sertipikat.

Sebelum Proses penetapan bidang tanah terlebih dahulu dipastikan letaknya dengan memasang tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, kemudian ditetapkan batas-batasnya oleh pemilik yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan ketentuan

persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh pihak yang memberikan persetujuan, tanda batas itu dapat berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen.

Pasal 1 ayat (19) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. sedangkan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat merupakan kutipan dari buku tanah, data fisik dan data yuridis dalam sertipikat tanah harus diterima sebagai data yang benar. Dan sudah barang tentu data yang ada baik fisik maupun yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dan dalam rangka penyajian data fisik dan yuridis kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, Surat ukur dan buku tanah. Daftar-daftar umum tersebut disimpan dalam ruang arsip di kantor pertanahan. 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 walaupun akan terjadi mutasi, haknya akan jelas terekam dalam buku tanah, dan

rekaman ini terpelihara demi kepentingan tanah itu atas kedudukan orang yang berhak daripadanya. Sepanjang isi atau sifat hak itu bisa diangunkan 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 dari undang-undang untuk saat ini.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, maka sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana semestinya.²⁵ Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 dan untuk memberikan

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Kencana Prenada Media Group:Jakarta, 2012), hlm 318

perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Menurut AP. Parlindungan, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 19 UUPA, dikenal beberapa ciri khusus pendaftaran tanah, sungguhpun sebenarnya asas tersebut hanya secara implisit tersirat dalam pasal-pasal dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Asas-asas tersebut adalah:²⁶

1. *Torrens System* adalah sistem pendaftaran tanah yang berlaku seasia dengan sistem pendaftaran tanah yang sederhana, efisien dan murah dan selalu dapat diteliti pada akta pejabatnya siapa-siapa yang bertanda tangan pada akta PPAT –nya dan juga pada sertipikat hak atas tanah, demikian juga apabila terjadi mutasi hak nama dari pemilik sebelumnya dicoret dengan tinta halus, dan penulis pada bagian bawahnya nama pemilik yang baru disertai dengan alas haknya.
2. Asas negatif artinya belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat tanahnya adalah sebagai pemilik yang mutlak, namun terbit sertipikat, maka tidak dapat lagi diajukan gugatan ke pengadilan.
3. Asas publisitas adalah bahwa data pendaftaran tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan informasi kepada pemerintah dan kepada masyarakat yang berkepentingan dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

²⁶ Muhamad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, (Mandar Maju:Bandung,2012), hlm. 396

4. Asas specialitas, adalah pendaftaran tanah itu menyediakan surat ukur yang menjelaskan letak dan luas bidang tanah tersebut dan dengan mudah ditelusuri tempatnya.
5. *Rechtskadaster* adalah pendaftaran tanah hanya bertujuan untuk kepastian hukum tidak ada tujuan lain, sungguhpun kegiatan pendaftaran tanah sekarang ini juga sudah ditujukan untuk tujuan lain seperti kepentingan penarikan pajak.
6. Kepastian hukum dan perlindungan hukum, adalah pendaftaran tanah itu untuk kepastian dan perlindungan hukum bagi yang empunya.
7. Pemastian lembaga, adalah bahwa pelaksana pendaftaran tanah itu adalah Kantor Pertanahan yang dibantu oleh PPAT.²⁷

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu;

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

²⁷ AP.Parlindungan, *Komentari Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Mandar Maju:Bandung, 1998) hm.26-128.

Dari penjelasan pasal diatas dapat diuraikan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang ada didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur.