

SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH

Urip Santoso*

ABSTRACT

The Activity of land registry for the first time is to yield the proof of rights in the form of a certificate. A certificate represents a copy of book of land, ground and letter of measurement containing the physical and legal data. A certificate published is to guarantee the certainty of law, law protection, as well as to prove somebody as a right holder. The verification of the certificate is a means of the evidence which does not have the absolute and strong character. The party harmed by the publishing of a certificate can ring a certificate cancellation lawsuit to the court for a justice.

Kata kunci: Sertifikat, Hak Atas Tanah.

I. PENDAHULUAN

Salah satu tujuan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), adalah "meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya". Cara untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah.

UUPA menetapkan yang berkewajiban mengadakan pendaftaran tanah, adalah:

1. Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan menjamin kepastian hukum.
2. Pemilik tanah, pemegang Hak Guna Usaha (HGU), dan pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Kedua pihak tersebut di atas telah dijamin oleh undang-undang, untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya. Tujuannya adalah agar terjadi kepastian hukum tentang status kepemilikan hak atas tanah tersebut serta melindungi secara hukum pihak yang berhak atas tanah tersebut.

* Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.



Sifat pendaftaran tanah yang diselenggarakan pemerintah berdasarkan UUPA adalah *Rechts-cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, bukan *Fiscaalcadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan menetapkan wajib pajak atas tanah.

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menetapkan bahwa pengaturan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10 tahun 1961). Sejak tanggal 8 Juli 1997 PP tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 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 ta-

nah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain.

Menurut Pasal 9 PP. No. 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara. Kesemua hak atas tanah itu dapat dimohonkan ke Badan Pertanahan Nasional, namun harus sesuai dengan riwayat atau asal-usul kepemilikannya. Ini berarti bawa pihak pendaftar hak atas tanah tidak memiliki wewenang untuk mendapatkan status hak tanah yang diinginkannya, karena hal itu sangat bergantung pada asal hak atas tanah sebelumnya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak nampak dengan adanya



huku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar (Boedi Harsono, 2003: 484). Dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian (Boedi Harsono : 2003, 74).

Kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) (Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997), yaitu :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial registration*). Kegiatan ini dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Kegiatan ini meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pem-

buktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertipikat.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP di atas adalah 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

II. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian pendahuluan di atas, permasalahannya dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah ?
2. Apakah sertipikat hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tidak dapat diganggu gugat ?



III. PENGERTIAN, MACAM-MACAM, DAN MANFAAT SERTIPIKAT

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. 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 hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu), dan data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya). Essensi sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya

sebagai pemegang haknya, mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan obyek pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Pakai atas tanah negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertipikat tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Wakaf tanah Hak Milik.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun (Non Hunian).
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat, tetapi hanya dicatat dalam Buku Tanah dan



sertipikat Hak Milik yang bersangkutan, adalah :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa Untuk Bangunan.

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak atas tanah, kepastian subyek hak atas tanah, dan kepastian obyek hak atas tanah. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, adalah pemilik sertipikat dapat mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan atau gugatan dari pihak lain.

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertipikat dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono yaitu sertipikat memberikan manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya, harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya

nya di pengadilan (Maria S.W. Sumardjono, 2005: 202).

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai manfaat:

- a. Pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya.
- b. Memudahkan dalam proses peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah.
- c. Nilai tanah menjadi lebih tinggi bila hak atas tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain maupun hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak tanggungan.
- d. Terwujud tertib administrasi pertanahan.

IV. SISTEM PUBLIKASI DALAM PENDAFTARAN TANAH

Di dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif

Menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak



ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, maupun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain (Effendi Perangin, 1989: 97).

Lebih lanjut dinyatakan oleh Arie S. Hutagalung, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran tanah yang sudah dilakukan adalah benar (Arie S. Hutagalung, 2005: 84).

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat serta memberi kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- c. Negara pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.

- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum mutlak.
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
- f. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif lebih besar.

2. Sistem Publikasi Negatif

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem negatif, sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain (Sudikno Mertokusumo, 1988: 97).

Lebih lanjut dinyatakan oleh Boedi Harsono, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan



berpindahkannya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru (Boedi Harsono, 2003: 81 – 82).

Sependapat dengan Sudikno Mertokusumo dan Boedi Harsono, Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam sistem publikasi negatif ini, Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran. Karena itu dia sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik (Arie S. Hutagalung, 2005: 86-87).

Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Pihak ketiga masih selalu harus berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya (Effendi Perangin, 1989: 92).

Dalam sistem publikasi negatif ini berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri

punyai (Boedi Harsono, 2003: 82). Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain (Sumardji, 2001: 97). Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya telah disertipikatkan oleh orang lain.

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah adalah:

1. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertipikat bukan sebagai satu-satunya tanda bukti hak.
3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
4. Dalam sistem publikasi menggunakan lembaga kadaluwarsa (*acquisitive verjaring* atau *adverse possession*).



5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau pun gugatan ke Pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah.
6. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

UUPA tidak menyebutkan secara tegas sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (garis bawah dari penulis). Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat (garis bawah dari penulis).

Untuk kali pertama sistem publikasi dalam pendaftaran tanah disebutkan dalam Penjelasan Umum pada Huruf B PP No. 10 Tahun 1961, yaitu:

"Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan

bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak (Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria). Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif (garis bawah dari penulis)".

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ditegaskan lagi dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

a. Penjelasan Umum

...pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif (garis bawah dari penulis), karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

b. Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) menyatakan:

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif (garis dari bawah penulis), yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem negatif (garis dari bawah penulis). Di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak



menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi, walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni (garis bawah penulis).

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA bukanlah sistem publikasi negatif yang murni. Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa UUPA menggunakan sistem campuran, yaitu pada dasarnya sistem negatif tetapi diberi karakteristik positif. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) yang menyebutkan bahwa "Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dengan dipergunakannya perkataan "kuat" untuk menyatakan dan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif, karena kalau yang dipergunakan sistem positif, maka alat bukti yang dihasilkan akan diberi sifat "mutlak", sebaliknya dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang "kuat", sistem negatif yang dipergunakan bukanlah sistem negatif yang murni. Hal ini juga terbukti dengan disebutkan secara tegas dalam Ayat (1) Pasal 19 bahwa pendaftaran tanah itu

diselenggarakan oleh Pemerintah "untuk menjamin kepastian hukum" (Arie S. Hutagalung, 2005: 85).

Boedi Harsono menyatakan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan adalah 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) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, dan juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat (Boedi Harsono, 2003: 480).

Sistem publikasi negatif yang tidak murni diuraikan dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

"Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif



secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat”.

Bukti sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kata “kuat” disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- d. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis. Hal

ini merupakan ciri sistem publikasi positif.

- e. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif.
- f. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Hal ini merupakan sistem publikasi negatif.

Walaupun UUPA secara tersurat tidak menyebutkan sistem publikasinya apa, namun dalam substansinya dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianutnya adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

V. SIFAT PEMBUKTIAN SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK

Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

1. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
2. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA secara tegas menetapkan



bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. UUPA tidak memberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dijabarkan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa:

"Sertipikat 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"

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat, bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum

di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan 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 tersebut.

Sehubungan dengan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya 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 sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut (Boedi Harsono, 2003: 480).

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petok pajak bumi). Dalam hal ini, Pengadilanlah yang akan



memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan atau data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

Dalam sistem publikasi negatif, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan membawa alat bukti lain yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (petok pajak bumi). Pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Apabila di kemudian hari ternyata data fisik dan atau data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang sudah berkuatan hukum tetap, sertifikat tersebut diadakan pembetulan seperlunya. Dengan demikian, sertifikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah.

Meskipun sertifikat telah diterbitkan, pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, namun berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) P P No. 24 Tahun 1997 tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut. Demikian pula Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang haknya.

Atas dasar ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, karena sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.

Guna memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya telah diterbitkan dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksana-



naan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

"Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat

digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan ini di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini".

Berkenaan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam Hukum Adat (Maria S.W. Sumardjono, 2005: 203).



Arie S. Hutagalung memberikan pengertian tentang *rechtsverwerking*, yaitu: "di dalam hukum adat ada lembaga yang namanya "kehilangan hak untuk menuntut" atau "*rechtsverwerking*", yang intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh Hukum Adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak dipergunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional" (Arie S. Hutagalung, 2005: 89).

Lembaga *rechtsverwerking* atau menelantarkan tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA untuk Hak Milik, Pasal 34 UUPA untuk Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 UUPA untuk Hak Guna Bangunan. Hapusnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai karena diterlantarkan juga diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu Pasal 17 untuk Hak Guna Usaha, Pasal 35 untuk Hak Guna Bangunan, dan Pasal 55

untuk Hak Pakai. Secara khusus ketentuan tentang penelantaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Konsep *rechtsverwerking* diperkenalkan oleh Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada dua pihak, yaitu:

1. Bagi pemilik sertifikat, kalau sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tidak ada yang mengajukan gugatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik tanah tersebut.
2. Bagi pemilik tanah yang sebenarnya, ia wajib menguasai tanah secara nyata dan mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar terhindar dari kemungkinan tanahnya didaftarkan atas nama orang lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku alat pembuktian yang mutlak diperoleh pemegang hak atas tanah apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat hak atas tanah atas nama seseorang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah.



Pengertian sertifikat hak atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pengertian atas nama seseorang atau badan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama orang, badan hukum publik, atau badan hukum privat.

Pengertian sertifikat diterbitkan secara sah adalah buku sertifikatnya asli, prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2. Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik.

Dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi beban pembuktian ada di pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Yang dimaksud dengan itikad baik di dalam Hukum Adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiil diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon pembeli maupun calon kredi-

tor dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan hutang, meneliti dahulu keabsahan dari pemilikan tanah tersebut. Dalam hal ini peranan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai "pembantu" penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi sangat penting (Arie S. Hutagalung: 2005, 89).

3. Hak atas tanah dikuasai secara nyata.

Hak atas tanah secara fisik nyata dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pun tidak ada yang mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada



pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertipikat, atau pun tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan penerbitan sertipikat.

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat dan sertipikat sebagai tanda bukti hak merupakan alat bukti yang mutlak. Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut haknya lagi.

Apabila unsur-unsur tersebut di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertipikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dalam rangka untuk menutupi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dan mengarah pada penerapan sistem publikasi positif.

Dalam sistem publikasi positif, data fisik dan data yuridis

yang dimuat dalam buku tanah dan sertipikat yang diterbitkan merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak, artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapat perlindungan hukum mutlak, meskipun di kemudian hari ternyata data fisik dan data yuridis yang dimuat di dalam sertipikat tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem publikasi positif, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan adalah benar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat. Sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian mutlak.

Makna perbaikan yang dilakukan oleh PP No. 24 Tahun 1997 terhadap sistem publikasi negatif yang dianut oleh UUPA, adalah ketika sertipikat hak atas tanah diterbitkan atas nama seseorang secara sah, ketika itu hak untuk menyangkal/menggugat bagi pe-



milik tanah sebenarnya tetap diberikan, hingga menjelang sertipikat berumur 5 tahun. Tetapi begitu 5 tahun atau lebih tidak menggunakan haknya, maka gugurlah hak gugatnya, dan sertipikat akan mempunyai kekuatan bukti yang tidak dapat diganggu gugat dan bersifat mutlak (Sumardji, 2001: 100).

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertipikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas tanahnya yang telah disertipikatkan oleh orang lain mempunyai problem yuridis, yaitu Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur hilangnya hak seseorang atas tanah tidak cukup diatur dalam bentuk PP, seharusnya diatur dalam bentuk Undang-undang. Dengan demikian, produk hukumnya harus dalam bentuk peraturan perundangan-undangan yang mendapatkan persetujuan dari rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yaitu berupa Undang-undang.

VI. PEMBATALAN SERTIPIKAT MELALUI GUGATAN KE PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Walaupun sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kan-

tor Pertanahan Kabupaten/Kota telah berusia lebih dari 5 (lima) tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut. Hak menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) hilang, apabila ia telah mengetahui lebih dari 90 (sembilan puluh) hari bahwa di atas tanahnya telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama orang lain sedangkan ia tidak pernah mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain.

Apabila unsur-unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif untuk terbitnya sertipikat, hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut tidak menjadi hilang. Hal ini dapat dikaji melalui penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) terhadap terbitnya sertipikat. Meskipun unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota masih dapat mengajukan gugatan ke PTUN.

Keberadaan sertipikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara. Sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1



angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sertipikat hak atas tanah memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mengajukan gugatan ke PTUN dalam waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, yaitu: "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilanpuluh hari terhitung sejak saat diterima-

nya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mengajukan gugatan ke PTUN selambat-lambatnya dalam waktu 90 (sembilanpuluh) hari sejak ia mengetahui bahwa di atas tanahnya telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama orang lain. Apabila telah lewat 90 (sembilanpuluh) hari sejak ia mengetahui di atas tanahnya telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama orang lain, maka hak gugatnya ke PTUN hilang. Dengan demikian, orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sudah tidak dapat menggugat pembatalan sertipikat atau menyatakan sertipikat tidak sah penerbitannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Ketentuan Pasal 53 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau



tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Atas dasar ketentuan Pasal 53 Ayat (1) tersebut, seseorang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanahnya atas nama orang lain dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara setempat dengan tuntutan agar sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi.

Alasan yang dapat digunakan dalam gugatan untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

VII. PENUTUP

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (Petok Pajak Bumi).

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif, yaitu sertifikat diterbitkan secara sah, tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak ada yang mengajukan keberatan ke Badan Pertanahan Nasional atau mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke PTUN dengan gugatan agar sertifikat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah. Gugatan tersebut dapat diajukan selambat-lambatnya dalam waktu 90 (sembilanpuluh) hari sejak ia mengetahui bahwa di atas tanahnya telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama orang lain.

DAFTAR BACAAN

- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Aric S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah*



Hukum Tanah. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Perangin, Effendi. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.

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

Sumardji. (2001). "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah", *Majalah YURIDIK*, Vol. 16 No. 1. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Sumardjono, Maria S.W. (2005). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.