



Kepastian Hukum Dokumen Pertanahan

Legal Certainty of Land Documents

1st Richard Chandra Adam^a

^aIlmu Hukum, Universitas Tarumanegara, Indonesia

richardmakumba@yahoo.com

Abstract

Agrarian law includes the totality of legal rules, both written and unwritten, that regulate legal relations between subjects of law related to agrarian. Because land is the capital of human life, land has a very important role for human life. The relationship of man with the land is very close, as shown by the fact that land is the living capital of man. However, the fact is that there are still many individuals who take advantage of the weakness of law enforcement, which leads to an increase in the number of land disputes. Land registry is very important and helps many aspects of people's lives. With the registration or granting of land rights to each right holder, they are also authorized to use the land in accordance with its designation. Thus, there will be legal security for the person who owns and uses the land. Land Registry will produce a certificate, which indicates the right to land.

Keywords: Agrarian Law, Land, Land Registration

Abstrak

Hukum agraria mencakup keseluruhan aturan hukum, baik yang ditulis maupun yang tidak ditulis, yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang berkaitan dengan agraria. Karena tanah merupakan modal hidup manusia, tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang ditunjukkan oleh fakta bahwa tanah merupakan modal hidup manusia. Namun, faktanya masih banyak individu yang memanfaatkan kelemahan penegak hukum, yang menyebabkan peningkatan jumlah sengketa tanah. Pendaftaran tanah sangat penting dan membantu banyak aspek kehidupan masyarakat. Dengan terdaptarnya atau diberikannya hak atas tanah kepada setiap pemilik hak, mereka juga diberi wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian, akan ada keamanan hukum untuk orang yang memiliki dan menggunakan tanah. Pendaftaran tanah akan menghasilkan sertifikat, yang menunjukkan hak atas tanah.

Kata kunci: Hukum Agraria, Tanah, Pendaftaran Tanah

I. Pendahuluan

Tidak ada makhluk hidup yang dapat lepas dari lingkungan ini selain manusia. Tanah menjadi tempat bagi makhluk hidup untuk tinggal, hidup, dan berkembang biak. Manusia mendapatkan kesejahteraan dari tanah. Orang membutuhkan tanah untuk tinggal bersama keluarganya, mencari nafkah, dan tujuan lainnya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tanah terus digunakan untuk tujuan bisnis, menguntungkan pemiliknya. Jenis hukum yang mengatur hubungan antara pemilik tanah atau sumber daya alam lainnya dikenal sebagai hukum agraria. Undang-undang agraria mencakup hal-hal seperti kepemilikan tanah, hak atas air, hak pertambangan, hak penangkapan ikan, dan undang-undang yang mengatur penggunaan energi dan sumber daya alam lainnya. Dunia agraria dipengaruhi oleh hukum agraria. Menurut Konstitusi, pemerintah memiliki otoritas untuk menguasai sumber daya alam seperti tanah, air, dan air sehingga dapat digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan setiap warga negara Indonesia. Hal ini mempengaruhi

bagaimana dokumen hukum dibuat, bagaimana orang melihat tanah, dan hak orang atas tanah.

Dalam pendaftaran tanah, ada dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga register atau buku tanah selalu digunakan untuk menyimpan dan menyediakan data yuridis, dan sertifikat hak digunakan sebagai bukti hak. Dalam sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum digunakan untuk menentukan perpindahan hak. Untuk mempersiapkan pelaksanaan sertifikat tanah, kualitas data pertanahan sangat penting. Masalah dengan sistem publikasi pendaftaran tanah dan kualitas data pertanahan saling berkaitan. Jika kualitas data pertanahan baik, tetapi sistem publikasi masih negatif dan bertendensi positif, hasilnya juga belum baik. Pemerintah Indonesia berusaha menciptakan kepastian hukum dalam bidang agraria ini dengan melakukan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif. Sertipikat berfungsi sebagai bukti hak yang kuat, tetapi tidak mutlak. Pemerintah tidak menjamin isi akta tanah yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Namun, jika ada kesalahan dalam catatan pendaftaran tanah, isi sertipikat dapat diubah berdasarkan keputusan pengadilan atau aturan lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Setiap orang yang merasa berhak memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya, asalkan mereka mampu membuktikan sebaliknya sesuai dengan hukum pembuktian. Ini disebabkan oleh pemahaman sistem negatif bahwa informasi yang tertulis dalam sertifikat atau buku tanah dapat diubah jika tidak benar. Kondisi ini hanya dapat dilakukan sebelum lima tahun setelah sertipikat dikeluarkan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah dokumen yang memuat semua informasi fisik dan hukum yang diperlukan tentang tanah yang didaftar. Oleh karena itu, peningkatan kualitas data pertanahan harus dilakukan terlebih dahulu, kemudian pendaftaran tanah elektronik, dan kemudian penerapan sistem publikasi positif. Keamanan dan perlindungan hak atas tanah didasarkan pada prinsip-prinsip hak azasi manusia daripada sistem pemerintahan. Oleh karena itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada ketentuan yuridis formal yang dituntut sedemikian rupa sehingga antisipatif terhadap perubahan situasi. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan pemilik hak yang sebenarnya.

II. Metode Penulisan

Artikel ini menggunakan pendekatan studi literatur untuk menggambarkan konsep dokumen pertanahan dan menganalisis manfaat serta tantangan yang terkait dengan penerapannya. Informasi diperoleh melalui penelusuran literatur ilmiah, artikel jurnal, laporan penelitian, serta sumber-sumber hukum yang relevan.

III. Dokumen Pertanahan

Berisikan Menurut Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah meliputi pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai bukti yang kuat. Untuk menjelaskan kekuatan alat bukti yang dibuat dalam kegiatan pendaftaran tanah, kata kuat digunakan. Ini menunjukkan bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah tersebut bukan sistem positif, karena alat bukti yang dibuat memiliki sifat mutlak dalam sistem publikasi positif. Sebaliknya, menunjukkan bahwa alat bukti tersebut adalah alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa sistem publikasi tersebut bukan sistem negatif yang murni. Menurut Pasal 32 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, sertifikat dianggap sebagai alat bukti hak. Pasal tersebut menjelaskan arti sertifikat dan persyaratannya sebagai alat bukti yang kuat; data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan mempertimbangkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi di Indonesia umumnya tidak menganut sistem positif atau negatif; oleh karena itu, negara tersebut mengadopsi sistem publikasi

negatif yang menggabungkan elemen positif. Pembeli yang sudah melakukan pendaftaran tetap menghadapi gugatan dari pemegang hak yang sebenarnya karena sistem publikasi negatif. Petugas pendaftaran tanah bertindak secara pasif; mereka tidak mengidentifikasi tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa yang paling berhak atas tanah tersebut. Untuk mencatatkan perubahan terhadap perubahan atau peristiwa hukum yang terjadi pada sertipikat tanah, akta tanah harus dibuatkan kembali, dan pemilik sertipikat tanah harus aktif dalam melakukan pendaftaran tanah.

IV. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.
2. Untuk menyediakan informasi. 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. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.
3. Untuk diketahui bahwa pendaftaran tanah itu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut terdapatlah “Jaminan Tertib Hukum” dan “Kepastian Hak atas Tanah”. Di samping itu pula dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan guna terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan rumah susun yang sudah didaftarkan dan perwujudan Tertib Administrasi di Bidang Pertanahan.
4. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas rumah susun wajib didaftar.
5. Negara tidak menjamin informasi yang tercantum dalam sertipikat tanah dan data yuridis karena tugas petugas pendaftaran tanah hanyalah menerima dokumen yang diberikan oleh pemilik tanah. Jika data yang tercantum dalam sertipikat tidak benar, informasi tersebut dapat diubah sesuai dengan keputusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah bahwa jika negara salah memberikan hak atas tanah kepada orang yang tidak seharusnya, pemilik tanah masih dapat meminta kembali haknya meskipun perlu menjalani proses

yang lama. Kekurangan dari sistem ini adalah bahwa pemegang sertipikat tanah tidak selalu yakin secara hukum karena nama mereka tercantum pada sertipikat, tetapi nama mereka dapat berubah seiring waktu. Dengan mendaftarkan atau memberikan hak atas tanah kepada setiap subjek hak, juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Hal ini akan menjamin bahwa orang yang memiliki hak untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut akan tetap aman secara hukum.

V. Kepastian Hukum Dokumen Pertanahan

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, hukum agraria menjadi lebih pasti. Untuk pertama kalinya, pendaftaran tanah dibagi menjadi dua kategori: sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kantor ATR/BPN. Ini didasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan rencana kerja tahunan yang dilaksanakan secara konsisten. Menteri ATR/BPN memilih wilayah mana yang akan digunakan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, juga dikenal sebagai PTSL, adalah salah satu jenis pendaftaran tanah sistematis yang saat ini dijalankan oleh pemerintah Indonesia. Pendaftaran tanah dilakukan secara sporadis di wilayah yang tidak ditunjuk. Untuk mengatur dan mengatur bagaimana, di mana, siapa, dan bagaimana tanah digunakan, pendaftaran tanah diperlukan termasuk menyelesaikan berbagai masalah pertanahan.

Pemilik tanah yang berhak sebagai pemilik tanah yang akan didaftarkan memintanya. Setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum, dan negara bertanggung jawab untuk menetapkan undang-undang yang melindungi hak tersebut. Dalam UUPA, upaya perlindungan hukum atas tanah telah dimasukkan. Selain itu, dalam Undang-Undang Cipta Kerja, perlindungan hukum atas tanah juga dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana untuk penegakan hukum tindak pidana atas tanah serta Undang-Undang Cipta Kerja, berdasarkan asas *Lex Posterior Derogate Legi Priori*. Karena didirikan untuk melindungi hak setiap orang, negara menjadi representasi dari keinginan masyarakat. Perlindungan hak menjadi prioritas utama dalam membangun negara hukum modern. Perlindungan hak asasi manusia (HAM) mencakup perlindungan hak asasi manusia sebagai hak alami seseorang sebagai manusia dan perlindungan hak konstitusional sebagai hak warga negara. Perlindungan hak asasi manusia (HAM) bersifat universal dan tidak terbatas pada negara yang memberikan, tetapi juga wajib bagi semua negara di seluruh dunia untuk mewujudkannya. Selama lebih dari enam puluh tahun, hukum pertanahan belum menyelesaikan banyak masalah reformasi pertanahan. Banyak aturan yang dibuat untuk melaksanakannya tidak dapat menyelesaikan seluruh masalah. Ini karena, sebagai hasil dari perubahan kebijakan pembangunan, UUPA sebagai dasar hukum pertanahan memiliki celah hukum dan kekosongan hukum. Berbagai masalah tersebut menyebabkan hak masyarakat dilanggar.

Untuk memiliki hak atas tanah, sertipikat harus dikeluarkan. Jika tanah dijual, penyerahan harus dilakukan dengan membuat akta di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk proses balik nama, sehingga sertipikat diterbitkan atas nama pemilik yang baru. Untuk ilustrasi, dalam jual beli tanah, objeknya adalah hak atas tanah, sehingga yang dijual juga memiliki hak atas tanah. Dalam hal ini, yang dialihkan dalam jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual, yang dalam praktik disebut sebagai jual beli tanah. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara hukum mengendalikan dan mempergunakan tanah, tetapi bukan tanahnya yang dibeli atau dijual. Setelah jual beli, hak milik atas tanah yang bersangkutan masih belum beralih kepada pembeli meskipun harganya telah dibayar penuh dan tanah tersebut secara nyata diserahkan kepada mereka. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah tersebut baru beralih

kepada pembeli melalui "penyerahan yuridis", yang didokumentasikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

Tujuan hukum adalah untuk menciptakan ketertiban sosial, yang merupakan fungsi utama hukum. Kekacauan dapat terjadi jika tidak ada kepastian hukum. Tidak ada kepastian hukum dan masyarakat tidak tahu apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum. Kepastian hukum didefinisikan sebagai kejelasan norma yang dapat digunakan sebagai pedoman. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat diharapkan memiliki kejelasan dan keyakinan bahwa hukum harus dilaksanakan. Apabila peraturan yang dibuat oleh penguasa telah sejalan dengan perilaku masyarakat secara keseluruhan, hukum dianggap telah efektif. Diharapkan bahwa masyarakat dapat memahami dan mengikuti apa yang diinginkan oleh penguasa sebagai pembuat peraturan karena mereka membuat peraturan yang jelas, tidak menimbulkan keraguan atau multitafsir, dan tidak bertentangan dengan norma masyarakat yang berlaku. Diharapkan pendaftaran tanah akan memberikan stabilitas hukum di bidang agraria Indonesia. Menurut Pasal 1 nomor (9) PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah: kumpulan, pengolahan, pembukuan, penyampaian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai tanah, bidang tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun, dalam bentuk daftar dan peta, rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

VI. Penutup

Dari pemaparan data lapangan dan analisa di atas dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah maka Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan jika sertifikat telah diterbitkan atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak telah mengajukan keberatan ataupun gugatan yang dalam prakteknya belum terlaksana secara sempurna. Hal ini tidak dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah secara mutlak karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut stelsel positif bertendensi negatif sehingga masih berkemungkinan untuk mendapat gugatan dari pihak lain. Kepastian hukum juga belum secara penuh didapatkan bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dikarenakan sifat sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Pemerintah seharusnya segera menyelesaikan program sertifikasi tanah agar seluruh bidang tanah di Indonesia sudah terdaftar dan bersertifikat. Hal ini salah satunya untuk mengatasi permasalahan sengketa pertanahan di Indonesia. Selain itu diperlukan adanya upaya-upaya dari Kantor Pertanahan seperti pemberian informasi atau sosialisasi mengenai pentingnya kegiatan pendaftaran tanah.

Daftar Pustaka

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008).

Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaanya*. (Jakarta: Jambatan, 1971).

Thomas Alexander Birehina; I Gede Surata, *Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)*, Kertha Widya Jurnal Hukum Vol. 3 No. 2, 2015.

- Hartana; Made Chintya Sastri Udiani, *Eksistensi Hukum Agraria Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Timbul Di Bali*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 8 No. 3, 2020.
- Soeprapto. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Universitas Indonesia Press, Jakarta. 1986.
- I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).