

SERTIPIKAT TANAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

Ni Luh Made Elida Rani
Fakultas Hukum, Universitas Hindu Indonesia
elidarani@unhi.ac.id

Abstrak

Sertipikat tanah merupakan Salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Namun demikian tidak jarang terjadi, bahwa untuk suatu bidang tanah diterbitkan 2 (dua) buah sertipikat yang dikenal dengan sertipikat ganda, sehingga menimbulkan isu hukum, yaitu bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kekuatan pembuktian sertipikat dikaitkan dengan pendaftaran hak atas tanah. Sistem pendaftaran yang dipergunakan oleh suatu negara tergantung daripada azas hukum yang diayomi negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 (dua) jenis azas hukum, yaitu azas etikad baik dan azas nemo plus iuris. Tujuan pendaftaran tanah, salah satunya yaitu: untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kata Kunci: *Sertipikat, Kepastian, Pendaftaran Hak Tanah.*

1. Pendahuluan

Sertipikat tanah merupakan Salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Termasuk relevan dengan ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah merumuskan: 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. Jadi sertipikat yang dimaksud disini adalah sertipikat hak milik atas tanah berupa salinan buku tanah sebagai tanda bukti hak atas pemilikan tanah sesuai dengan data fisik dan data yuridis seperti tertuang di suatu keterangan dalam salinan buku tanah dimaksud.

Tidak dipungkiri di dalam praktek sering terjadi beredarnya sertifikat palsu, asli tapi palsu bahkan sertifikat ganda di masyarakat. Sehingga untuk pemegang perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisik dan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Dengan timbulnya berbagai macam permasalahan tentang penerbit hak atas tanah yang bisa mengakibatkan sertifikat ganda yang disebabkan oleh kejadian-kejadian yang tidak dikehendaki. Hal ini sangat merugikan pemegang hak atas tanah.¹

2. Pembahasan

2.1 Meminjam Sertipikat Tanah

Dengan susah payah Si A berhasil menyelesaikan sertipikat tanah warisan yang luasnya 25 are lebih sedikit. Tempat tanah tersebut memang cukup strategis, dekat Kantor Kopertis di Tembau, Denpasar Timur. Kemudian, ada orang yang mau meminjam sertipikat itu. Karena dia masih keluarga dekat, Si A memberikan, untuk jaminan meminjam uang di bank selama 2 tahun. Sesudah jatuh tempo, ternyata sertipikat tidak dikembalikan. Si A menanyakan yang bersangkutan, dia minta waktu 3 bulan. Sesudah itu dia kembali minta waktu 6 bulan. Dan terakhir si A dengar utangnya telah membengkak menjadi beberapa puluh juta.

Kasus semacam ini bukan hanya menimpa si A saja seorang. Sangat banyak orang yang terpaksa gigit jari, karena sertipikatnya dipinjam oleh orang lain untuk tidak dikembalikan dalam waktu yang relatif lama. Bertahun-tahun, bahkan lebih dari itu. Sesudah sertipikatnya tidak dikembalikan, tanahnya sendiri dilelang oleh Bank, karena yang bersangkutan tidak melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Walaupun demikian, masih saja ada orang yang sampai hati meminjamkan sertipikat tanahnya kepada orang lain, seperti yang Si A juga lakukan. Hal ini disebabkan oleh dua kemungkinan. Pertama, orang yang memiliki sertipikat tanah, belum mengerti benar tentang apa sebenarnya arti sebuah sertipikat. Kedua, mungkin yang bersangkutan mengerti benar akan arti sebuah sertipikat tanah, tetapi terpaksa diberikan orang lain meminjamnya.

Dalam ketentuan pasal 13 ayat 3 dan ayat 4 PP No: 10/1961, menyatakan sertipikat tanah terdiri atas salinan bukti tanah dan surat ukur merupakan surat tanda bukti hak atas tanah.

¹ <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/3194>

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960), bahwa surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat. Menurut uraian ini dapat diketahui bahwa sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding dengan alat bukti yang lain dalam hubungannya dengan bukti hak milik atas tanah. Dengan demikian, jelaslah betapa pentingnya arti sebuah sertipikat tanah. Karena itu, meminjam atau meminjamkan sebuah sertipikat tanah, bolehlah disebut sebagai salah perbuatan yang sangat tidak masuk akal.

2.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Untuk mengetahui kekuatan sertipikat hak milik atas tanah sangat relevan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut. Sistem pendaftaran yang dipakai suatu negara tergantung daripada azas hukum yang diayomi negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 (dua) macam azas hukum, yaitu azas etikad baik dan azas *nemo plus iuris*. Namun catatan yang perlu diberikan, bahwa sekalipun suatu negara menganut salah satu azas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu azas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dinyatakan tidak ada, karena masing-masing dari azas ini mempunyai kelebihan dan kekurangan yang memotivasi suatu negara mencari jalannya sendiri.

Azas etikad baik menyatakan, bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan etikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Tujuan dari azas ini adalah untuk melindungi subjek yang beretikad baik. “hanya orang yang beretikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya.” Untuk melindungi subjek yang beretikad baik ini, maka diperlukan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut dengan Sistem Positif.

Azas *nemo plus iuris* mengandung makna, bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Artinya pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Tujuan azas ini adalah ingin melindungi subjek sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Menurut azas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Konsekuensinya, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanah ini disebut dengan Sistem Negatif.

Salah satu tujuan diundangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang satuan rumah susun dan hak-hak lain yang agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Istilah sertifikat hak atas tanah dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut Wantjik Saleh sertifikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik objek yang didaftarkan 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.

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah bahwa telah menerangkan bahwa seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah, ataupun tanah seseorang itu dalam kekuasaan tanggungan. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau

eksistensi Hak Tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Sertifikat hak tanggungan terbit setelah dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan.

3. Penutup

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Bahwa sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding dengan alat bukti yang lain dalam hubungannya dengan bukti hak milik atas tanah. Dengan demikian, jelaslah betapa pentingnya arti sebuah sertipikat tanah.
- 2) Tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang satuan rumah susun dan hak-hak lain yang agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- 3) Badan Pertanahan Nasional mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda. Wewenang ini hanya sebatas wewenang administrasi saja yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- H. M. Arba & Diman Ade Mulada (2020). Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Sinar Grafika.
- Suwitra. (2020). Konflik Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat di Bali. Pelawa Sari PRESS.
- Windia, W. (2014). Hukum Adat Bali Aneka Kasus dan Penyelesaiannya. Udayana University Press.
- Panget, Ardiles Eric. (2013). Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda. *Lex Administratum*, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013.
- Anatami, Darwis. (2017). Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017.