



Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Thoriq Nurwahid¹, Rahayu Subekti², Purwono Sungkowo Raharjo³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Received: 19 Agustus 2023
Revised: 20 September 2023
Accepted: 27 September 2023

Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan alat bukti dalam pendaftaran tanah pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta kekuatan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang menunjukkan kepemilikan bidang tanah. Penelitian ini bersifat normatif yang bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan berdasarkan undang-undang dan pendekatan konseptual. Dalam penelitian ini, digunakan bahan hukum primer dan sekunder sebagai sumber informasi. Teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan klarifikasi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan metode analisis menggunakan metode deduktif silogisme. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa alat bukti untuk memperoleh sertifikat dalam pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah menggunakan letter c/letter d/pipil serta pengakuan hak apabila tidak adanya alat bukti tersebut. Untuk menilai keabsahan alat bukti, perlu memperhatikan kesesuaian isi dan bentuk antara letter c/letter d/pipil yang dimiliki oleh pemilik tanah dengan buku letter c yang ada di kantor desa/lurah. Memperhatikan kesesuaian alat bukti tersebut tidak hanya ditugaskan kepada panitia dalam pendaftaran tanah, tetapi peran kepala desa/lurah juga sangat penting sebagai pengelola alat bukti awal untuk bertanggung jawab dalam memastikan kesesuaian isi alat bukti dengan pemilik tanahnya. Tujuannya adalah untuk dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang dapat memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum. Sifat pembuktian sertifikat di Indonesia adalah kuat yang berarti bahwa jika terjadi kesalahan, sertifikat tersebut masih dapat dibatalkan. Untuk menghindari masalah di masa mendatang, seperti munculnya sertifikat ganda maka sangat penting bahwa tanah yang didaftarkan harus berdasarkan alat bukti awal yang memiliki keabsahan di mata hukum.

Keywords: Keabsahaan, Alat Bukti, Pendaftaran Tanah

(*) Corresponding Author: thoriqasli@gmail.com

How to Cite: Nurwahid, T, Subekti, R, & Raharjo, P. S. (2023). Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8418259>.

PENDAHULUAN

Tanah dapat diartikan sebagai sumber daya alam yang menjadi salah satu kebutuhan dasar paling penting untuk keberlangsungan kehidupan manusia. Sehubungan dengan perihal tersebut, tanah memiliki banyak peran yang sangat fundamental terhadap kehidupan harian manusia sehingga dikatakan sangat sulit untuk dapat dipisahkan. Uraian peran tanah tersebut antara lain, seperti tempat untuk menetap atau bertempat tinggal secara bersama-sama, tempat melaksanakan aktivitas kesehariannya, serta tempat persemayaman terakhir pada saat sudah meninggal dunia (Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, 2020:22). Sedemikian pentingnya peran tanah untuk keperluan hidup manusia di muka bumi, maka tidak mengherankan kebutuhan tanah pada masa sekarang terus meningkat

bertepatan dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia. Namun, pemenuhan terhadap kebutuhan akan tanah masih terdapat segelintir permasalahan, seperti luas akan tanah yang ada masih dikatakan kurang berimbang terhadap jumlah penduduk sehingga akan dapat menyebabkan timbulnya permasalahan mengenai kehendak untuk menguasai suatu bidang tanah antara individu maupun badan hukum. Uraian mengenai permasalahan tanah tersebut antara lain, seperti tumpang tindih dalam kepemilikan tanah, penggarapan tanah liar, mafia tanah yang dilakukan oleh kelompok yang tidak bermoral, serta permasalahan lain yang sifatnya dapat merugikan terhadap kepemilikan suatu bidang tanah (Nadia Rahmawati, 2022:127).

Menilik sejarah mengenai hukum agraria di Indonesia sebelum tahun 1960, pada saat belum disahkannya regulasi agraria khususnya dalam ranah pertanahan oleh Pemerintah Republik Indonesia. Hukum pertanahan pada saat itu masih berada dalam keadaan dualisme. Dalam hal ini, dualisme dalam hukum pertanahan memiliki pengertian bahwasannya tidak dikarenakan subjek dalam kepemilikan bidang tanah yang tidak sama mengenai hukum perdatanya, tetapi sebaliknya disebabkan karena disimilaritas hukum yang diberlakukan mengenai tanahnya (Boedi Harsono, 2020:53). Perbedaan yang terjadi pada masa itu sangat merugikan untuk golongan pribumi, karena mayoritas dari golongan pribumi menggunakan hukum adat yang merupakan bentuk hukum tidak tertulis untuk mengatur hak-hak kepemilikan tanah mereka yang biasa disebut dengan tanah hak-hak adat. Sedangkan, pihak dengan tanah yang berpangkal dari hak-hak barat disusun berlandaskan corak hukum barat yang telah tertulis, salah satu mengenai ketentuannya yang terkandung dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (kemudian akan ditulis dengan KUHPer) (Desy Nurkristia, 2021:252-253). Mengatasi permasalahan mengenai dualisme dalam hukum pertanahan pada masa tersebut, maka dibutuhkan peraturan yang sempurna terhadap pemakaian, pendayagunaan, dan kepemilikan tanah serta termasuk tujuan terhadap jaminan mengenai kejelasan hukum dalam aspek pertanahan.

Berdasarkan ketentuan yang telah tertera di dalam Undang-Undang Dasar 1945 (kemudian akan ditulis dengan UUD 1945) menyatakan bumi beserta kekayaan alam yang dikandungnya dan negara selaku yang menguasainya harus dapat memanfaatkan itu untuk kemakmuran rakyat. Atas dasar itu, Pemerintah Republik Indonesia sejak 24 September 1960 mulai memberlakukan kebijakan yang dituangkan dalam peraturan perundangan yang dapat menjamin untuk menyelesaikan berbagai permasalahan agraria, secara spesifiknya mengenai aspek dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (kemudian akan ditulis dengan UUPA). Boedi Harsono menyatakan “tanah” mempunyai sebuah arti yang begitu luas. Oleh sebab itu, diperlukan batasan atas penggunaan kata “tanah”. Definisi batasan penggunaan kata “tanah” adalah permukaan bumi, batasan tersebut berdasarkan pada pengertian yang tertera dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Terbentuknya UUPA di Indonesia juga tidak terlepas dari peran hukum adat selama tidak bertentangan dengan beberapa hal, seperti tidak bertolak belakang terhadap kepentingan yang berkelas nasional atas dasar persatuan bangsa, peraturan yang tertera dalam UUPA maupun peraturan lainnya, serta unsur agama. Ketentuan tersebut berdasarkan pada ketentuan yang tertera dalam Pasal 5 UUPA.

Dalam UUPA ini secara pasti menyatakan tujuannya untuk menjamin kepastian hukum, maka diharuskan untuk menyelenggaraan kegiatan pendaftaran kepemilikan hak atas suatu bidang tanah pada setiap daerah dalam wilayah Indonesia yang disesuaikan mengenai ketetapan yang sudah dirancang dengan Peraturan Pemerintah (PP). Berdasarkan pada penjelasan mengenai kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah yang kala ini sebagai dasar dalam melangsungkan pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (kemudian akan ditulis dengan PP 24/1997) yang pada saat ini sudah disubstitusi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (kemudian akan ditulis dengan PP 18/2021) (Rahayu Subekti dkk., 2022:396). Selepas disahkannya UUPA, tanah yang berpangkal dari hak adat maupun barat diharuskan untuk dicari mengenai persamaan haknya dalam UUPA, hal itu bisa ditempuh menggunakan lembaga konversi (Andi Batari Anindhita dkk., 2021:107).

Implementasi pendaftaran tanah sendiri terletak pada Pasal 19 UUPA. Pelaksanaan terhadap pendaftaran tanah tersebut adalah keharusan yang wajib ditunaikan oleh Pemerintah Republik Indonesia beserta pemilik bidang tanah. Perihal yang akan dihasilkan dalam pendaftaran tanah tersebut merupakan jaminan mengenai kepastian akan hukum, dalam hal ini patut disediakan oleh Pemerintah Republik Indonesia kepada pemohon pendaftaran tanah seperti kepastian mengenai status, subjek, serta objek hak (Urip Santoso, 2015:19). Maka dari itu, penguasaan mengenai hak pada suatu permukaan bidang tanah akan memperoleh sertifikat yang sesuai dengan jenis objek kepemilikan hak atas tanah yang telah didaftarkan. Sertifikat tersebut melambangkan wujud dari suatu alat bukti yang otentik dan kuat namun tidak dapat dikatakan mutlak dalam kepemilikan bidang tanah yang berarti sertifikat tersebut masih dapat untuk diadukan apabila terdapat pihak yang merasa rugi dengan keluarnya sertifikat tersebut. Sertifikat yang digunakan untuk membuktikan adanya hak kepemilikan suatu bidang tanah terdiri dari transkrip buku tanah beserta surat ukur, bagian-bagian tersebut dipadukan dalam satu sampul yang terdiri mengenai data fisik serta yuridis (Alfons dkk., 2021:278).

Berdasarkan peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah, pada pelaksanaan kegiatannya, diperoleh 2 (dua) macam bentuk kegiatan antara lain pendaftaran tanah untuk pertama kali serta pemeliharaan data mengenai bidang tanah. Pendaftaran tanah pertama kalinya yaitu mendaftarkan objek hak terhadap bidang tanah yang sama sekali belum didaftarkan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (kemudian akan ditulis dengan PP 10/1961) serta PP 24/1997. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kalinya ini meliputi dua cara dalam pelaksanaan pendaftarannya, seperti pendaftaran yang dilakukan secara sistematis dan sporadis (Isdiyana Kusuma Ayu, 2019:28). Pengertian dalam mendaftarkan tanah secara sistematis adalah pendaftaran yang dilaksanakan dengan serempak, pendaftaran ini meliputi berbagai objek dalam pendaftaran tanah yang sama sekali belum diregistrasi dalam suatu wilayah dan diprakasai oleh pemerintah tepatnya adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), pelaksanaannya adalah disesuaikan pada perencanaan kerja yang berjangka panjang maupun tahunan yang akan diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Kemudian, pengertian mendaftarkan tanah sporadis adalah

cara mendaftarkan tanah yang dilaksanakan dengan perseorangan atau bisa secara massal terhadap satu maupun beberapa objek dalam pendaftaran tanah di suatu wilayah, dilaksanakan berdasarkan pada permintaan pihak yang berwenang mengenai objek pendaftaran tanah, yaitu pihak pemohon atau dalam kuasanya (Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011:294).

Dalam pendaftaran tanah, terdapat pula tentang sistem publikasi. Sistem tersebut dapat mengindikasikan terhadap kapabilitas pembuktian sertifikat kepemilikan hak suatu bidang tanah, seperti mutlak atau tidak mutlak dan kuat atau tidak kuat. Sistem publikasi dalam suatu pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi negatif serta positif. Asas yang berlaku dalam sistem publikasi positif merupakan asas itikad baik dan menggunakan sistem pendaftaran hak. Pendaftaran dalam sistem ini diharuskan terdapat perihal mengenai register maupun tempat yang digunakan untuk menyajikan serta menyimpan data yuridis berupa buku tanah, kemudian diterbitkannya suatu sertifikat yang berguna sebagai surat untuk menandakan bukti kepemilikan hak. Ketika suatu negara dalam pendaftaran tanahnya menggunakan sistem publikasi yang positif, maka untuk kapabilitas pembuktian sertifikatnya adalah mutlak. Akibat dari pembuktian yang mutlak, sertifikat pada sistem ini tidak bisa untuk diajukan sebuah gugatan, maka dalam hal ini tidak bisa sama sekali untuk dilakukan perubahan mengenai sertifikat kepemilikan hak atas tanah tersebut (Fina Ayu Safitri dkk., 2020:790). Kendatipun pada suatu saat bahwa surat tanda bukti kepemilikan bidang tanah maupun informasi yang sudah dicantumkan dalam surat tersebut dinyatakan salah, maka orang ataupun badan hukum selaku subjek yang merasa dirugikan dalam kepemilikan bidang tanah ini akan diberikan restitusi yang setimpal dengan bentuk yang berbeda (Rahayu Subekti dkk., 2022:398).

Sistem publikasi negatif diberlakukan asas *nemo plus juris*, asas ini memiliki pengertian bahwasannya setiap orang tidak akan bisa untuk menyerahkan maupun memindahkan mengenai suatu hak yang di luar batas kemampuannya. Keabsahan suatu data yang telah disajikan dalam sistem publikasi ini tidak akan dijamin oleh negara meskipun pemohon pendaftaran tanah telah mendaftarkan tanahnya, namun pemilik tersebut masih dapat dimungkinkan untuk memperoleh gugatan dari seseorang yang mempunyai bukti yang lebih kuat yang menunjukan bahwa dirinya adalah pemilik sebenarnya mengenai bidang tanah tersebut. Meskipun bisa diajukan gugatan setelah didaftarkannya hak atas tanah, pada kenyataannya sistem publikasi ini dapat melindungi pemilik yang sebenarnya. Akibat dari hal tersebut, negara yang menganut sistem publikasi ini dapat kapan saja diajukannya gugatan mengenai kepemilikan sertifikat oleh pihak yang merasa lebih berhak serta dapat dilakukannya perubahan data yang telah tercantum sebelumnya (Fina Ayu Safitri dkk., 2020:791).

Indonesia dalam menyikapi terhadap 2 (dua) jenis mengenai sistem publikasi adalah dengan memilah antara publikasi yang bersifat positif maupun negatif. Sehingga, Indonesia dalam pendaftaran tanah tidak sepenuhnya murni dalam menggunakan kedua sistem publikasi tersebut. Berdasarkan pada ketentuan yang telah tertera pada Pasal 19 UUPA beserta dalam PP 24/1997 secara tidak langsung menerangkan bahwasannya Indonesia mengenai sistem publikasinya adalah sistem publikasi negatif yang masih terdapat komponen positif di dalamnya. Mengenai sistem publikasi yang dianut tersebut, dalam pendaftaran tanahnya masih

menghasilkannya surat yang menandakan bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah, sederhananya adalah sertifikat. Sertifikat termasuk dalam alat bukti otentik yang kuat dalam kepemilikan mengenai suatu bidang tanah. Maka dari itu, pemerintah selaku pelaksana dalam pendaftaran tanah perlu berusaha sebaik mungkin dalam menyajikan keterangan pada peta pendaftaran maupun buku tanah dengan sebenar-benarnya. Sepanjang kepemilikan sertifikat tanah tersebut tidak terdapat pihak lain yang mampu untuk membuktikan mengenai kepemilikan yang sebenarnya, maka data ataupun keterangan yang telah tercantum dalam peta pendaftaran maupun buku tanah diharuskan dapat diterima sebagai data ataupun keterangan yang benar dan berkekuatan hukum (Andi Batari Anindhita dkk., 2021:110).

Pelaksanaan mengenai kegiatan dalam mendaftarkan tanah untuk pertama kalinya, prosedur yang diperlukan baik sistematis maupun sporadis tidak ada yang berbeda. Prosedur pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997. Mengenai rangkaian prosedur tersebut diharuskan dilaksanakan dengan ketentuan urutan yang sesuai supaya dapat menghasilkan suatu ketetapan mengenai alat bukti kepemilikan yang sah. Hal ini untuk menciptakan kondisi mengenai jaminan terhadap kepastian akan hukum dalam kepemilikan atas suatu hak bidang tanah. Dalam beberapa rangkaian prosedur pendaftaran tanah yang telah diatur, salah satunya adanya pembuktian hak. Dalam PP 24/1997, terdapat 2 (dua) jenis pembuktian hak, antara lain hak baru (berdasarkan pada pasal 23) dan hak lama (berdasarkan pada pasal 24) (Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, 2020:114). Perolehan rasa aman terhadap para pemegang hak atas tanah dikarenakan dalam prosedur pendaftaran tanah terdapat pembuktian hak dari bukti-bukti tertulis atau dapat disebut dengan alas hak yang memiliki fungsi untuk menandakan kepemilikan tanah tersebut benar adanya kepada pihak lain karena tidak hanya cukup sebatas penguasaan fisik.

Alas hak mempunyai fungsi untuk menunjukkan adanya jalinan hukum dan riwayat kepemilikan tanah antara pemilik dengan tanahnya (Niken Ariska Handayani dkk., 2019:2272). Berdasarkan klarifikasi penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo “Dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo para pemohon paling banyak menggunakan alas hak berupa *letter c*. Tetapi tidak menutup kemungkinan adanya pengakuan hak apabila tidak terdapat catatan mengenai alas hak tersebut dengan syarat tertentu” (Ari Ermayanti, wawancara, 17 Mei 2023). Kepemilikan alas hak merupakan sesuatu hal yang sangat penting dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah karena sebagai bukti bahwa tanah tersebut benar miliknya. Setiap orang yang berterus terang bawah dirinya memiliki suatu hak adalah wajib untuk membuktikan adanya hak tersebut dan ini berdasarkan pada Pasal 1865 KUHP.

Peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah telah diatur sedemikian baiknya maka seharusnya kepastian dan perlindungan hukum sudah diperoleh. Namun, masih ditemukan beberapa permasalahan seperti kepemilikan tanah lebih dari 1 (satu) orang atau biasanya disebut dengan sertifikat ganda (*overlapping*). Adanya kasus tersebut akan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum yang disebabkan karena cacatnya administrasi dalam bidang pertanahan (Chandra Handaru Baskara dkk., 2022:82). Salah satu contohnya pernah terjadi di

Desa Mojorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo. Januari 2020, terdapat 26 (dua puluh enam) kasus sertifikat yang tumpang tindih. Sertifikat tersebut didapatkan dari program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) merupakan program pendaftaran tanah yang dibiayai oleh negara. Ketua Umum LAPAAN RI (Lembaga Penyelamat Aset dan Anggaran Belanja Negara Republik Indonesia) Kusumo menyatakan bahwa kasus sertifikat ganda yang terjadi di Desa Mojorejo disebabkan karena adanya kutipan *letter c* palsu, surat warisan palsu, surat kematian palsu, serta adanya laporan palsu kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (<https://solo.tribunnews.com/2020/01/17/ada-temuan-26-sertifikat-ganda-di-sukoharjo-bpn-sebut-ada-kelalaian> diakses pada tanggal 09 Mei 2023 pukul 04.24 WIB).

Dalam permasalahan yang dijelaskan di atas, terdapat masalah dalam prosedur pendaftaran tanah, terutama terkait dengan pembuktian hak yang timbul akibat penggunaan alat bukti atau alas hak palsu atau tidak sah. Dampaknya adalah ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini secara langsung berhubungan dengan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP 24/1997. Dengan kata lain, jika terdapat penggunaan alat bukti atau alas hak yang palsu atau tidak sah dalam proses pendaftaran tanah, hal tersebut akan menyebabkan keraguan mengenai kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, penting untuk memastikan dalam prosedur pendaftaran tanah khususnya pada pembuktian hak pada alat bukti permulaan berjalan dengan baik dan benar sehingga dapat menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang memenuhi persyaratan berdasarkan PP 24/1997, sehingga dapat menjadi alat pembuktian yang dapat menegakkan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tersebut.

Adanya permasalahan tersebut, menarik minat penulis untuk mengkaji bagaimana menilai keabsahan alat bukti dalam pendaftaran tanah pertama kali untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang masing-masing permasalahan akan di bahas berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian normatif menjadi metode yang dikenakan oleh penulis, yaitu mengutamakan hasil penelitian berdasarkan pada bahan pustaka serta norma yang didasarkan pada hukum yang berlaku (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014:13-14). Sifat penelitiannya adalah preskriptif dan terapan, dalam hal ini ilmu hukum mendalami tentang arah mengenai penggunaan hukum yang berlaku, nilai keadilan, keabsahan aturan hukum, konsep dan norma hukum, setelah itu baru menerapkan standar mekanisme terhadap pelaksanaan aturan hukum tersebut (Peter Mahmud Marzuki, 2013:213). Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagai metode pendekatan yang diaplikasikan., masing-masing pendekatan tersebut memiliki ciri tersendiri, pendekatan pertama berdasarkan pada peraturan perundangan yang disesuaikan dengan isu hukum, kemudian pendekatan kedua berdasarkan pada pandangan maupun prinsip yang dikembangkan dalam

ilmu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2013:133). Mekanisme dalam mengumpulkan bahan hukum yang terdapat di penelitian ini adalah berdasarkan pada klarifikasi dari Kantor Kepala Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan studi kepustakaan seperti menelaah buku, dokumen resmi, peraturan perundangan, serta hasil penulisan lain yang masalahnya berhubungan dalam penelitian ini (Peter Mahmud Marzuki, 2013:237). Kemudian, dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis yang berdasarkan pada metode deduksi. Perihal ini mirip dengan silogisme yang diajarkan oleh aristoteles, bahwasannya hasil penelitian akan menarik sebuah kesimpulan yang didasari dari premis mayor dan minor (Peter Mahmud Marzuki, 2013:89).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penilaian Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Untuk Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah dalam konteks yuridis adalah rangkaian tindakan yang dilakukan secara berkelanjutan oleh Pemerintah. Kegiatan ini melibatkan proses penghimpunan, pengelolaan, pencatatan, dan penyajian informasi fisik dan yuridis mengenai tanah dan unit rumah susun. Maksud dari kegiatan ini adalah mencatat dan menjaga informasi mengenai tanah dan unit rumah susun, termasuk memberikan surat sebagai tanda bukti hak kepada yang berhak berdasarkan hukum. Boedi Harsono berpendapat bahwa Negara/Pemerintah secara rutin dan konsisten melaksanakan aktivitas pendaftaran tanah. Dalam hal ini, pendaftaran tanah mengacu pada proses mengumpulkan, lalu dilakukan pengolahan dan penyimpanan, serta dilakukan penyajian informasi tentang bidang tanah tertentu di lokasi tertentu untuk kepentingan masyarakat setempat. Tujuan utamanya adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam hal pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat tanah dan menjaganya agar tetap mutakhir (Boedi Harsono, 2020:72).

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada orang-orang yang berhak atas sebidang tanah, unit rumah susun, atau hak terdaftar lainnya. Ini akan memberikan kemudahan kepada para pemilik untuk membuktikan kepemilikan mereka. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, pemilik akan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Kepastian dan perlindungan hukum akan bergantung pada keabsahan alat bukti yang digunakan dalam prosedurnya. Sebelum membahas mengenai cara menilai keabsahan alat bukti dalam pendaftaran tanah, penulis akan mendefinisikan tentang alat bukti, yaitu segala sesuatu atau materi apapun yang digunakan untuk membuktikan suatu perkara berdasarkan undang-undang. Menurut KUHP, alat bukti meliputi "bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah".

Berdasarkan klarifikasi Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwa alat bukti dalam proses pendaftaran tanah juga dikenal sebagai alas hak dasar. Contohnya adalah *letter c/letter d/pipil* yang digunakan dalam wilayah pendaftaran tanah di Kabupaten Sukoharjo. Alas hak tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum antara individu dengan tanah yang dimilikinya serta merupakan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat. Jika alas hak tersebut tidak lengkap, maka dilakukan

pendaftaran tanah melalui pengakuan hak (Ari Ermayanti, Wawancara, 17 Mei 2023). Berikut ini adalah penjelasan tentang alat bukti yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Sukoharjo:

A. Alas Alas Hak *Letter c/Letter d/Pipil*

Berdasarkan klarifikasi Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwa *letter c/letter d/pipil* adalah dasar pencatatan pajak yang digunakan di masa lampau sebelum adanya peraturan mengenai pertanahan di Indonesia. Alat bukti tersebut diperoleh dari kantor desa yang sesuai dengan keberadaan tanah tersebut. Namun, keterangan yang terdapat dalam catatan *letter c/letter d/pipil* seringkali tidak lengkap dan terkadang pencatatannya dilakukan dengan kurang teliti sehingga dapat menyebabkan masalah di masa yang akan datang. Meskipun terdapat 3 (tiga) jenis alas hak di wilayah Kabupaten Sukoharjo, pada dasarnya ketiganya memiliki karakteristik yang sama dan tidak ada perbedaan yang signifikan (Ari Ermayanti, Wawancara, 17 Mei 2023).

Letter c/letter d/pipil merupakan surat tradisional, memiliki (2) dua fungsi utama. Pertama, surat ini berfungsi sebagai bukti identitas kepemilikan lahan atau tanah yang telah ada sejak zaman dahulu secara turun temurun. Kedua, digunakan sebagai catatan untuk penarikan pajak. *Letter c/letter d/pipil* ini juga dapat digunakan sebagai bukti perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah adat. Oleh karena itu, *letter c/letter d/pipil* sering ditemukan di desa-desa, terutama di wilayah Kabupaten Sukoharjo. Buku *letter c* ini biasanya disimpan oleh perangkat desa seperti kepala desa atau lurah. Pemilik tanah akan menerima kutipannya berupa *letter c/letter d/pipil* yang merupakan salinan dari buku *letter c* yang tersimpan di kantor desa. *Letter c/letter d/pipil* dan sertifikat hak atas tanah memiliki kesamaan dalam hal memiliki nomor bidang tanah atau nomor persil. Nomor ini digunakan untuk menunjukkan titik batas dari sebuah bidang tanah. Namun, perbedaannya terletak pada administrasi tempat penyimpanan nomor tersebut. Nomor bidang tanah atau nomor persil yang terdapat dalam *letter c/letter d/pipil* hanya diadministrasikan di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan dan tidak terdaftar dalam sistem administrasi Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan klarifikasi Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwasannya isi dari buku *letter c*, adalah sebagai berikut:

1. Nama Pemilik;
2. Nomor Urut Pemilik;
3. Nomor Persil;
4. Kelas Desa;
5. “Menurut daftar perincian” pajak bumi terdiri atas:
 - a. Luas Milik, terdiri atas Hektare (Ha) dan Desiare (Da);
 - b. Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah), terdiri atas Rupiah (R) dan Sen (S).
6. Sebab dan Tanggal Perubahan;
7. Mengetahui Kepala Desa, terdiri atas Stempel dan Tanda Tangan.

Berdasarkan pada penjelasan *letter c* tersebut, terdapat kata “Persil” dan “Kelas Desa”, berikut penjelasan dari kata tersebut:

1. Persil adalah sebidang tanah dengan dimensi khusus. Di dalam persil tersebut, terdapat pencatatan atau dokumen pemetaan tanah yang dipertahankan dalam buku dan peta tanah di Kantor Kelurahan/Kepala Desa.
2. Kelas Desa adalah suatu klasifikasi yang membedakan antara tanah darat dan tanah sawah, serta membedakan tanah yang memiliki produktivitas dengan yang tidak produktif. Tujuan dari pengelompokan ini adalah untuk menetapkan jumlah pajak yang akan dibebankan. Berdasarkan klarifikasi Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwa kelas desa yang menentukan adalah perangkat desa yang terkait dengan tanah di wilayahnya (Ari Ermayanti, Wawancara, 17 Mei 2023).

Berikut merupakan pihak-pihak yang terlibat perannya dalam buku *letter c*, yaitu:

1. Pemilik Tanah

Pemilik tanah merupakan pihak yang memiliki kepentingan langsung dalam buku *letter c*. Mereka memiliki hak untuk memperoleh kutipan dari buku *letter c* sebagai bukti kepemilikan tanah mereka sebelum adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kutipan dari buku *letter c*, seperti *letter c/letter d/pipil*.

2. Pihak Penyimpan Buku *Letter C*

Tugas penyimpanan buku *letter c* diberikan kepada pihak yang berwenang, yaitu Perangkat Desa/Kelurahan. Mereka secara aktif mencatat informasi tentang tanah yang dimiliki oleh pemiliknya. Pemilik tanah tidak perlu datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat informasi tentang tanah mereka sendiri, karena tugas tersebut dilakukan oleh Perangkat Desa/Kelurahan. Setiap kegiatan atau transaksi yang terjadi di desa terkait dengan tanah *letter c*, Perangkat Desa harus mencatat semua tindakan yang terjadi, seperti hibah, jual beli, waris, bagi hasil, dan sebagainya. Kepala desa juga harus mengetahui semua catatan dan transaksi yang berkaitan dengan kepemilikan tanah *letter c*. Hal ini penting agar *letter c* memiliki keabsahan di mata hukum jika terdapat kejadian atau perubahan yang perlu dibuktikan terkait kepemilikan tanah di masa mendatang.

Setelah diberlakukannya UUPA, tanah *letter c* yang sebelumnya merupakan tanah adat harus mengalami proses konversi atau penyesuaian hak kepemilikannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Proses konversi tanah adat sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Saat ini, konversi hak-hak tanah adat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis berdasarkan PP 24/1997 (Urip Santoso, 2015:117). Hak kepemilikan atas tanah yang dihasilkan dari konversi hak-hak lama dapat dibuktikan melalui bukti tertulis, pernyataan saksi, atau pernyataan dari pihak terkait selama proses pendaftaran hak. Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis, kualitas kebenaran bukti ini akan dinilai oleh panitia adjudikasi, sedangkan dalam pendaftaran yang dilakukan secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan yang akan membuat penilaian tersebut. Alat-alat bukti ini dianggap memadai untuk melakukan pendaftaran hak, mengidentifikasi pemegang hak, dan memperhatikan hak-hak pihak lain yang terkait, ini berdasarkan pada Pasal 24 PP 24/1997 yang telah mengatur tentang hal tersebut.

Pasal tersebut telah menjelaskan bahwa salah satu persyaratan untuk pendaftaran tanah adalah adanya bukti tertulis. Meskipun kutipan *letter c/letter d/pipil* awalnya hanya berfungsi sebagai tanda pembayaran pajak di masa lalu, namun dapat digunakan sebagai bukti tertulis dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan isi buku *letter c* mencakup informasi tentang tanah dan kepemilikannya. Berdasarkan wawancara Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwa pendaftaran tanah *letter c*, diperlukan pengajuan beberapa dokumen pendukung, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah yang masih berlaku;
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
4. Surat Pernyataan Batas Bidang Tanah Tidak Dalam Sengketa;
5. Surat keterangan ahli waris apabila yang mau didaftarkan adalah tanah warisan;
6. Surat Riwayat Bidang Tanah;
7. Kutipan *letter c/letter d/pipil* yang sudah dilegalisir oleh Kepala Desa (Ari Ermayanti, Wawancara, 17 Mei 2023).

Penulis menjelaskan mengapa diperlukan legalisir dari Kepala Desa terkait dengan kutipan *letter c/letter d/pipil*. Hal ini disebabkan karena alat bukti tersebut berada di bawah wewenang desa sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam menyimpan dan mengelola alat bukti tersebut saat terjadi perubahan atau peralihan hak seperti jual beli, hibah, dan pewarisan. Dengan legalisir dari pihak yang berwenang, alat bukti yang digunakan dalam pendaftaran tanah akan dinyatakan sah secara hukum karena legalisir tersebut merupakan bukti bahwa kutipan *letter c/letter d/pipil* sesuai dengan isinya yang terdapat dalam Buku *letter c* di Kantor Desa/Kelurahan. Dokumen penunjang yang dilampirkan pada saat pendaftaran tanah *letter c* berfungsi untuk pembuktian hak yang akan dilakukan oleh Panitia A untuk pendaftaran tanah sporadik dan Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah sistematis. Tugas dari panitia tersebut adalah melakukan pemeriksaan, penelitian, dan kajian terhadap data fisik dan yuridis yang diajukan dalam rangka memastikan kebenaran formal dari berkas yang disampaikan.

B. Pengakuan Hak

Dalam konteks terminologi, "pengakuan" merujuk pada proses, metode, atau tindakan mengakui atau mengaku sesuatu, sementara "mengakui" mengacu pada menyatakan memiliki hak. Untuk melakukan pengakuan hak atas tanah oleh individu atau masyarakat, diperlukan bukti yang kuat, seperti pendudukan dan/atau pengelolaan tanah tersebut. Tanpa adanya bukti yang menunjukkan pendudukan atau pemanfaatan atas tanah tersebut, seseorang atau masyarakat tidak dapat menyatakan bahwa mereka memiliki kuasa atas tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan dalam PP 24/1997, dalam situasi di mana alat pembuktian tidak tersedia atau hilang, pendaftaran hak atas tanah dapat didasarkan pada penguasaan fisik yang berkelanjutan atas lahan oleh pemohon dan pihak yang mengklaim hak tersebut selama minimal 20 tahun. Penguasaan tersebut harus dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh pemilik tanah, serta harus didukung oleh bukti kepemilikan dari pihak yang dipercaya.

Surat pengakuan hak memiliki keabsahan hukum sebagai alas hak atau alat bukti dalam pendaftaran tanah apabila berisi pernyataan yang sesuai dengan yang

diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 (kemudian akan ditulis dengan PMNA 3/1997), sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon telah menguasai fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berkesinambungan, atau telah memperoleh kuasa tanah tersebut dari pihak atau pihak-pihak lain yang sebelumnya telah berkuasa, sehingga total waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut mencapai 20 tahun atau lebih;
2. Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
3. Bahwa penguasaan tersebut tidak pernah disengketakan dan oleh karena itu dianggap diakui dan disahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang terkait;
4. Bahwa tanah tersebut saat ini tidak terlibat dalam perselisihan atau sengkete;
5. Bahwa jika pernyataan tersebut berisi informasi yang tidak sesuai dengan fakta, penandatanganan bersedia untuk menghadapi tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Selain surat pernyataan tersebut, juga diperlukan keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan minimal 2 (dua) orang saksi yang kredibel. Kepala Desa/Lurah dan saksi-saksi ini memiliki peran sebagai tokoh adat setempat atau penduduk yang telah lama tinggal di desa/kelurahan di mana tanah tersebut berada. Mereka tidak memiliki hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, dan mereka memberikan kesaksian yang mendukung apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan. Panitia dalam pendaftaran tanah akan melakukan berbagai kegiatan untuk menilai keterangan saksi tersebut, antara lain:

1. Mengumpulkan informasi tambahan dari penduduk setempat yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau bukti kepemilikan tanah;
2. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat yang memiliki pengetahuan tentang sejarah kepemilikan bidang tanah tersebut, berdasarkan pertimbangan usia dan lamanya tinggal di wilayah tersebut;
3. Melakukan pengamatan langsung terhadap kondisi bidang tanah di lokasi untuk menentukan apakah pihak yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau apakah ada pihak lain yang menggunakan tanah dengan izin yang diberikan oleh pihak yang bersangkutan. Selain itu, tanaman dan bangunan pada lahan dievaluasi sebagai bukti kepemilikan.

Dapat disimpulkan bahwa jika semua persyaratan terkait surat pengakuan hak telah terpenuhi, surat pengakuan hak tersebut akan dianggap sah sebagai alat bukti yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah.

Alat bukti yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Sukoharjo, seperti *letter c/letter d*/pipil dan surat pengakuan hak, termasuk dalam kategori akta di bawah tangan. Definisi akta di bawah tangan yaitu akta di bawah tangan yang tidak disusun atau ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang, tetapi dibuat sendiri oleh individu atau pihak-pihak yang terlibat, seperti surat-surat, register-register, surat-surat terkait urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 1874 KUHP. Akta bawah tangan harus memenuhi dua syarat untuk memiliki kekuatan pembuktian yang sah, yaitu syarat materil dan syarat formil:

- A. Dibuat secara sepihak atau melibatkan paling sedikit dua pihak tanpa keterlibatan pejabat yang berwenang. Artinya, akta tersebut dibuat oleh satu orang atau lebih tanpa ada pejabat yang menjadi saksi atau menandatanganinya.
- B. Ditandatangani oleh pembuat atau para pihak yang terlibat. Hal ini menegaskan bahwa para pihak yang terlibat dalam akta bawah tangan harus menandatanganinya sebagai bukti kesepakatan atau keikutsertaan mereka dalam akta tersebut.
- C. Isi dan tanda tangan diakui. Ini berarti isi akta bawah tangan harus jelas dan dapat dipahami, dan tanda tangan yang terdapat di dalamnya harus diakui sebagai tanda tangan yang sah.

Dengan memenuhi syarat-syarat tersebut, akta bawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kekuatan Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah menurut UUPA menghasilkan dokumen tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan konsep "*Rechtskadaster*" yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Meskipun demikian, dalam UUPA, tidak secara eksplisit disebutkan nama produk akhir dari pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai dokumen tanda bukti hak yang memiliki pembuktian yang kuat. Dalam PP 24/1997, dijelaskan bahwa dokumen pembuktian yang kuat merujuk pada sertifikat. Secara etimologis, istilah "sertifikat" berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*certificat*" yang memiliki makna sebagai dokumen tanda bukti atau keterangan yang digunakan untuk membuktikan sesuatu. Boedi Harsono menyatakan pengertian sertifikat, yaitu "Sertifikat adalah bukti hak yang dikeluarkan kepada pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang terdapat dalam surat ukur dan data yuridis yang tercatat dalam buku tanah. Undang-undang menjamin pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat".

Secara resmi didefinisikan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, istilah "kuat" berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Karena informasi dalam sertifikat berasal dari buku tanah dan surat ukur, maka dapat disimpulkan bahwa kedua informasi tersebut harus konsisten satu sama lain. Urip Santoso mengatakan bahwa sertifikat adalah bukti yang kuat tentang hak kepemilikan. Ini berarti bahwa data fisik dan yuridis yang terdapat dalam sertifikat harus dianggap benar kecuali ada bukti lain yang menyatakan sebaliknya, seperti sertifikat atau bukti pembayaran pajak tanah (Urip Santoso, 2015:168). Sertifikat sebagai bukti yang bersifat kuat berkaitan dengan sistem publikasi yang diterapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk menguji daya kekuatan pembuktian sertifikat, baik "kuat" maupun "mutlak" (Fina Ayu Safitri dkk, 2020:790).

Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sistem publikasi pendaftaran ini adalah sistem negatif bertedensi positif. Sistem ini akan menghasilkan surat-surat bukti hak pembuktian yang kuat. Penjelasan umum tersebut mengisyaratkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia tidak seluruhnya didasarkan pada sistem publikasi negatif. Selain menghasilkan surat tanda bukti hak, adanya

unsur positif yang memungkinkan pejabat secara aktif memverifikasi kebenaran data, seperti mengumumkan data fisik dan yuridis. Pemberitahuan ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Selain itu, waktu pengumumannya berbeda antara pendaftaran tanah sistematis dan sporadik, pendaftaran tanah sistematis berlangsung selama 14 hari kalender dan pendaftaran tanah sporadik berlangsung selama 30 hari kalender. Waktu pengumuman tersebut berdasarkan pada Pasal 88 ayat (1) PP 18/2021.

Dalam kata-kata Arie S. Hutagalung, disebutkan bahwa UUPA menerapkan sistem yang kombinasi antara yang didasarkan pada sistem negatif bercampur dengan positif. Hal tersebut berdasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) yang menyatakan kata “kuat” dalam surat tanda bukti hak yang berarti bukan sistem publikasi negatif murni yang digunakan. Pasal 19 ayat (1) menegaskan juga mengenai penggunaan sistem publikasi negatif yang tidak murni bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. (Arie S. Hutagalung, 2005:85). Berdasarkan klarifikasi Penulis dengan Ibu Ari Ermayanti selaku Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyatakan bahwa dalam wilayah Kabupaten Sukoharjo, pernah terjadi beberapa sengketa dan pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat kesalahan administratif, seperti petugas pengukuran yang kurang memperhatikan batas-batas tanah atau pemohon yang dengan sengaja tidak mengungkapkan batas-batas kepemilikan yang sebenarnya, serta faktor-faktor lainnya. Namun, kasus permasalahan sertifikat di Sukoharjo ini jarang terjadi karena Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selalu melakukan penelitian yang cermat terhadap asal-usul dan sejarah kepemilikan hak atas tanah para pemohon dalam proses penerbitan sertifikat. (Ari Ermayanti, Wawancara, 17 Mei 2023).

Dari apa yang telah dikemukakan, jelas bahwa sertifikat bukanlah bukti yang “mutlak”, tetapi memiliki bukti yang “kuat”. Oleh karena itu, orang yang merasa dirugikan terhadap penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota masih dapat mengajukan gugatan atau mengajukan tuntutan hukum terhadap penerbitan tersebut. Gugatan dapat diajukan baik di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara, tergantung pada jenis sengketanya. Tujuan dari mengajukan gugatan tersebut adalah agar sertifikat yang telah diterbitkan dinyatakan tidak sah atau dibatalkan keberlakuan hukumnya. Dalam mengajukan gugatan di wilayah Kabupaten Sukoharjo, pihak yang merasa dirugikan dapat menggunakan bukti kepemilikan tanah selain sertifikat, seperti *letter c/letter d/Pipil*. Pengadilan akan memiliki tanggung jawab untuk memutuskan kebenaran alat bukti yang diajukan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan jaminan kebenaran atas sertifikat yang terbitkannya.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah telah termanifestasi berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, namun perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemegang hak atas tanah masih belum terpenuhi. Alasan utamanya adalah karena siapa pun yang merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatannya kapan saja. Oleh karena itu, Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 ditetapkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah memiliki sertifikat agar terhindar dari

berbagai gugatan atau keberatan yang mungkin diajukan oleh pihak lain. Namun, untuk memastikan perlindungan hukum yang sempurna terhadap pemilik hak atas tanah, ada beberapa unsur yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan dalam pasal, yaitu sertifikat diterbitkan secara sah, diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, penerbitan sertifikat telah berusia lebih dari 5 (lima) tahun. Menurut kesimpulan penulis, ketika pemilik sertifikat memenuhi semua unsur tersebut secara bersama-sama, status sertifikat sebagai bukti hak menjadi mutlak, sehingga tidak dapat diganggu oleh pihak lain. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang efektif terhadap hak kepemilikan tanah dapat tercapai.

KESIMPULAN

Kesimpulan

1. Dalam hasil penelitian dan pembahasan, disimpulkan bahwa penting untuk melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap keabsahan alat bukti dalam proses pendaftaran tanah. Langkah ini sangat penting untuk mencegah kemungkinan terjadinya masalah di masa mendatang, terutama terkait dengan pembuktian hak-hak lama yang tidak dilakukan dengan benar dan dapat menimbulkan permasalahan seperti sertifikat ganda. Dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Sukoharjo, alat bukti yang umum digunakan adalah *letter c/letter d/pipil*, yang termasuk dalam kategori alat bukti di bawah tangan. Dalam hal ini, peran kepala desa sebagai pengelola menjadi sangat penting. Kepala desa harus melakukan verifikasi yang cermat untuk memastikan bahwa kutipan *letter c/letter d/pipil* yang diberikan kepada pemilik tanah untuk proses pendaftaran telah diverifikasi dengan benar dan sesuai dengan isi Buku *letter c* yang berlaku. Verifikasi juga harus memperhatikan kesesuaian dengan kondisi fisik tanah yang dimaksud. Tidak hanya kepala desa, tetapi Kantor Pertanahan harus memeriksa ulang data di lapangan dengan cermat terhadap data yang dilampirkan oleh para pemohon pendaftaran tanah. Melalui langkah ini, diharapkan risiko terbitnya sertifikat ganda atau masalah lainnya yang berkaitan dengan keabsahan alat bukti dapat dikurangi. Namun, jika pemohon pendaftaran tanah tidak memiliki alat bukti yang dimaksud, mereka masih dapat menggunakan Pengakuan Hak sebagai alternatif. Pengakuan Hak harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran.
2. Sertifikat hak atas tanah memiliki keabsahan hukum yang sah karena diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Kekuatan pembuktian sertifikat dalam pendaftaran tanah di Indonesia bersifat kuat artinya sertifikat tersebut masih dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses peradilan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, sertifikat hak atas tanah akan menjadi mutlak apabila memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam Pasal 32 ayat (2) artinya sertifikat tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat. Namun, perlu diketahui bahwa apabila sertifikat tersebut diperoleh tidak dengan itikad baik dan menyebabkan terbitnya sertifikat ganda,

maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Hal ini bertujuan untuk menjaga integritas dan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

SARAN

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo hendaknya perlu melakukan evaluasi terhadap prosedur penerimaan dan penelitian dokumen permohonan. Hal ini penting untuk memastikan keabsahan alat bukti yang disampaikan oleh pemohon sehingga tidak terjadi penerbitan sertifikat atas dasar alat bukti palsu. Selain itu, penting juga untuk mengoptimalkan pengelolaan arsip atau data-data pertanahan seperti penyimpanan buku tanah dan surat ukur. Dengan memiliki sistem pengarsipan yang teratur dan keamanan yang terjamin, data pertanahan dapat diakses dan dikelola dengan baik, sehingga mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen. Tidak hanya itu, Kantor Pertanahan perlu melakukan pembuktian hak dengan sungguh-sungguh dan teliti. Proses ini melibatkan verifikasi yang seksama terhadap alat bukti yang diajukan oleh pemohon. Dengan melakukan pembuktian hak yang optimal, Kantor Pertanahan dapat memastikan bahwa setiap orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tidak dirugikan oleh adanya sertifikat palsu atau penyalahgunaan hak. Dengan langkah-langkah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan mampu meningkatkan sistem administrasi mereka dan menghasilkan proses pendaftaran tanah yang lebih efisien, efektif, dan akurat. Hal ini akan berdampak positif pada kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya permasalahan terkait dengan sertifikat palsu atau penyalahgunaan hak.
2. Kepala Desa hendaknya melakukan pengawasan secara rutin terhadap proses pendaftaran tanah di wilayah desa. Jika terdapat indikasi atau dugaan adanya ketidaksesuaian atau kecurangan dalam penggunaan kutipan *letter c/letter d/pipil*, laporkan hal tersebut kepada Kantor Pertanahan terkait untuk tindakan lebih lanjut. Berikan pendampingan dan pelayanan yang baik kepada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Bantu mereka dalam memahami persyaratan dan prosedur yang harus diikuti, sehingga mereka dapat melakukan pendaftaran tanah dengan aman dan sesuai dengan ketentuan hukum. Kemudian, selaku pengelola penting untuk menuliskan kutipan *letter c* dengan rinci dan jelas agar informasinya dapat dipahami dengan mudah. Penggunaan ukuran yang lebih umum dan mudah dipahami seperti meter persegi (M^2) juga dapat mempermudah pemahaman masyarakat. Hal ini akan membantu masyarakat untuk mengerti dengan lebih baik mengenai luas tanah yang tercatat dalam kutipan *letter c*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arie S. Hutagalung. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono. 2020. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Jurnal

Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. 2020. “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan”. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 22–28.

Andi Batari Anindhita, Farida Patittingi, dan Chalis Al Rossi. 2021. “Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum”. *Amanna Gappa*, 29(2), 106–113.

Chandra Handaru Baskara, Purwono Sungkowo Raharjo, dan Asianto Nugroho. 2022. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda di Kabupaten Sukoharjo”. *Jurnal Discretie*, 2(2), 80-90.

Dahlia Rosari Melani Siahaan. 2014. “Penerbitan Sertipikat Hak Milik Yang Berasal Dari Alas Hak Surat Pernyataan Yang Kemudian Dinyatakan Palsu (Studi Kasus MA NO. 1339/K/Pdt/2009)”. *Premise Law Jurnal*, 2, 1-19.

Desy Nurkristia. 2021. “Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah”. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251–272.

Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., dan Anggita Doramia Lumbanraja. 2020. Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2), 788–802.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea. 2011. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”. *Negara Hukum : Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 2(2), 287–306.

I Made Setiana Sanjaya, I Putu Gede Seputra, dan Luh Putri Suryani. 2021. “Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(3), 282-287.

Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo. 2020. “Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah”. *Notaire*, 3(1), 107-128.

Isdiyana Kusuma Ayu. 2019. “Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu”. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40

Nadia Rahmawati. 2022. “Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap”. *Tunas Agraria*, 5(2), 127–141.

Niken Ariska Handayani, Nur Adhim, dan Ana Silviana. 2019. “Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Tanpa Alas Hak Yang Sah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb)”. *Diponegoro Law Journal*, 8(3), 2272–2286.

Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, dan Hadhika Afghani Imansyah. 2022. “Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2), 394–405.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pustaka Maya

(<https://solo.tribunnews.com/2020/01/17/ada-temuan-26-sertifikat-ganda-di-sukoharjo-bpn-sebut-ada-kelalaian> dipublikasikan tanggal 17 Januari 2020, diakses pada tanggal 09 Mei 2023 Pukul 04.24)