

Perinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Di Kabupaten Lombok Timur

Principles Of Precaution In The Process Of Issuing Land Rights Certificates By The National Land Agency (Bpn) Office In East Lombok District.

¹Panji Karja Pramana, ²Masyhur

Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani

¹panjikaryapramana17@gmail.com, ²masyhur905@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel :
Diterima 27 November 2023
Disetujui 28 Maret 2024
Publikasi Mei 2024

Keywords:

**Prinsip, Penerbitan
Sertifikat, Badan
Pertanahan Nasional**

Abstract

This research is a type of normative, empirical legal research which is prescriptive in nature. This research data uses legal materials. Legal materials were collected using library study techniques. The analysis technique used is syllogism deduction with the method of language interpretation (grammatical) and systematic interpretation, with legal rules regarding land seen as the major premise, and the minor premise in the form of juridical facts, namely the State Administrative Court's decision regarding a lawsuit against the above certificate of ownership. the same plot with Building Use Rights. From the results of the research and discussion, it was concluded that the East Lombok Regency Land Office was less careful in issuing certificates over ownership rights, as an arbitrary act that was detrimental to other parties, because certificates had already been issued over the ownership rights. Building Use Rights for the same plot and the evidentiary strength of the certificate have the power as strong evidence if within a period of 5 years from issuance there are no objections or claims from other parties.

Abstrak

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif, Empiris yang bersifat preskriptif. Data penelitian ini menggunakan bahan hukum. Bahan hukum dikumpulkan dengan dengan teknik studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan adalah silogisme deduksi dengan metode interpretasi bahasa (gramatikal) dan Interpretasi sistematis, dengan aturan-aturan hukum mengenai pertanahan dipandang sebagai premis mayor, dan premis minornya berupa fakta yuridis, yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara adanya gugatan terhadap Sertifikat Hak Milik diatas persil yang sama atas Hak Guna Bangunan. Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur kurang berhati-hati dalam penerbitan Sertifikat diatas hak milik, sebagai perbuatan sewenang-wenangan yang merugikan pihak lain, karena diatas hak milik tersebut sudah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas persil yang sama dan kekuatan pembuktian Sertifikat mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang kuat manakala dalam tenggang waktu 5 tahun sejak diterbitkan tidak ada keberatan dan gugatan pihak lain.

Alamat Korespondensi :

Jalan Raya Mataram – Labuhan Lombok KM. 50,
Selong 83612, Lombok Timur – NTB, Indonesia,
Telefax. (0376) 631621, e-Mail : juridica@ugr.ac.id

©2024 Universitas Gunung Rinjani

open access at : <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica>

DOI : [10.46601/juridicaugr.v5i2.295](https://doi.org/10.46601/juridicaugr.v5i2.295)

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara agraris yang menggantungkan kehidupan masyarakatnya pada tanah. Pentingnya arti tanah bagi manusia tersebut dapat dilihat dari kenyataan bahwa berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah dengan demikian kebutuhan manusia akan tanah dari hari-kehari terus mengalami peningkatan sementara ketersediaan akan tanah tidak bertambah. Sehingga perlu adanya suatu kepastian hukum hak-hak atas tanah untuk menjamin bahwa tanah-tanah tersebut dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.¹

Indonesia sebagai Negara hukum yang sangat memegang teguh nilai-nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan dan kebermanfaatn hukum demi mencapai kesejahteraan masyarakat dan Negara, dalam hal ini tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia tahun 1945 yaitu pasal 33 ayat (3) yang berbunyi : "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat"².

Dengan hal tersebut pemerintah pada awalnya mengesahkan peraturan tentang pendaftaran tanah yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 yaitu tentang Agraria atau pertanahan yang ada di Indonesia yang meletakkan bagian-bagian terpenting untuk menjamin mengenai bentuk kepemilikan tanah yang bertujuan untuk mencapai kemajuan dibidang administrasi pertanahan secara Nasional. Tertib Administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk

mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan terkait dengan tanah yaitu: Permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan manfaatnya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan bumi.

Ketentuan tentang Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yaitu pasal 19 Tentang Pertanahan terkait tentang kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak tanah dan Terkait kepastian objektif berupabatas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.³ Pendaftaran hak atas tanah tersebut bertujuan untuk memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan secara sistematis. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat perseorangan maupun masal menyiapkan

¹H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: 2015 Sinar Grafika, cet. Ke-1, hlm.7.

²Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)

³ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: 2003, Arloka, hlm.78

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: 2012, Prenada Media Group, hlm.278.

dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya

didaftarkan atau disertifikatkan, serta menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.⁵ Sementara Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dilaksanakan atas ide Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang didasarkan atas suatu rencana kerja panjang dan rencana kerja tahunan yang berkesinambungan. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri.⁶

Berdasarkan pasal 19 Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) berbunyi sebagai berikut yaitu: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah."⁷

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan terkait dengan Pendaftaran Tanah yaitu: 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 hak, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas

Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan terkait dengan Pendaftaran tanah yaitu:

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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun secara hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan demikian penulis tertarik mengangkat judul skripsi ini dengan judul **"Perinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Lombok Timur"**. Setelah pemaparan yang jelas di atas sesuai dengan latar belakang, dapat ditarik beberapa masalah diantaranya yaitu :

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan perinsip kehati-hatian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah?

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: 2010, Kencana Prenada Media Group, cetakan pertama, hlm.281.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"*, Jakarta: 2008, Djambatan, hlm. 487.

⁷ Ryan Zulianda Nugraha, "Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Terhadap Kepastian Hukum Obyek Hak Atas Tanah", *Jurnal Braja Niti*, Vol.2 Nomor 11, 2013, hlm. 7.

2. Apakah Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah memberikan jaminan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat?

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian Normatif, Empiris. Dalam penelitian hukum Yuridis Empiris data hukum yang digunakan adalah data primer, data sekunder dan data tersier. Data Primer adalah data yang di dapatkan langsung dari sumber pertama, antara lain dengan menggunakan teknik wawancara secara langsung, terkait masalah yang dibahas dengan pihak-pihak terkait, yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder adalah data yang mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah penelitian. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian serta laporan-laporan dan lain sebagainya. Penelitian ini adalah jenis bahan hukum yang mengikat atau dengan kata lain primer, sekunder dan tersier berupa aturan Undang-Undang, teori hukum yang bersifat Yuridis Empiris terlebih pandangan dari sarjana atau alumni di bidang hukum. Data tersier merupakan bahan analisis yang memiliki keterkaitan dan menunjuk kan petunjuk ataupun sebuah pembahasan dari analisis hukum primer sampai sekunder seperti :

- 1) Literatur tentang ilmu hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia

Pengumpulan data dilakukan dengan cara pengambilan analisis hukum yang dipakai yaitu: Analisis informasi ilmu hukum diperoleh dengan menggunakan analisis kepustakaan menggunakan cara pengumpulan bagian hukum dengan mencari hingga meneliti beberapa Peraturan Undang-Undang atau sebuah literatur yang berkaitan

dengan masalah yang diteliti, wawancara, interviu, dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini akan menggunakan analisis yang sistematis dan terstruktur. Proses pengambilan kesimpulan menggunakan metode deduktif yaitu berfikir yang berangkat dari suatu pernyataan atas sebuah dasar kebenarannya telah diakui.

C. PEMBAHASAN

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan perinsip kehati-hatian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah?

Dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria/ UUPA menjelaskan sebagai berikut yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak

mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

“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 tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Untuk menjelaskan maksud dari pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah tersebut di atas maka dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan sebagai berikut:

Paragraf 1 Pengukuran dan Pemetaan untuk Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran dijelaskan dalam Bab 2 peraturan pelaksana ini terkait dengan Pengukuran dan Pemetaan menjelaskan sebagai berikut

pasal 12 berbunyi;

1. Pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diselenggarakan dengan cara terrestrial, foto grametrik atau metode lain.

2. Pengukuran dan pemetaan secara terrestrial adalah pengukuran dan pemetaan yang dilaksanakan di permukaan bumi.
3. Pengukuran dan pemetaan secara foto grametrik adalah pengukuran dan pemetaan dengan menggunakan sarana foto udara.
4. Foto udara adalah foto dari permukaan bumi yang diambil dari udara dengan mempergunakan kamera yang dipasang pada pesawat udara dan memenuhi persyaratan-persyaratan teknis tertentu untuk digunakan bagi pembuatan peta dasar pendaftaran.

Pasal 18 berbunyi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran dapat juga dilakukan bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah yang termasuk di dalamnya.
2. Dalam hal pembuatan peta dasar pendaftaran bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah, maka pengukuran bidang tanah tersebut didahului dengan pengukuran titik dasar teknik orde 4 nasional yang di ikatkan ke titik-titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde 2 terdekat di sekitar daerah tersebut.
3. Apabila di sekitar lokasi tanah yang bersangkutan tidak terdapat titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde 2, maka pembuatan peta dasar pendaftaran harus dimulai dengan pembuatan titik dasar teknik dengan sistem koordinat lokal, yang dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis harus mencakup minimal wilayah yang ditunjuk sebagai wilayah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

4. Apabila dikemudian hari di wilayah tersebut tersedia titik dasar teknik nasional orde 4, peta pendaftaran pada wilayah tersebut ditransformasi menjadi peta pendaftaran dalam sistem koordinat nasional.
5. Dalam pengukuran yang dilakukan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dimaksud pada ayat (1), selain batas-batas bidang tanahnya juga dimasukkan situasi/detail yang ada di sekitarnya dan jika diperlukan bangunan yang ada di atasnya.

Penetapan dan Pemasangan Tanda-tanda Batas Bidang Tanah dijelaskan dalam Pasal 19 peraturan pelaksana ini menjelaskan sebagai berikut yaitu:

1. Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
 - a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
 - b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

2. Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
3. Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
4. Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.
5. Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
6. Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A).
7. Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis pada Pasal 31 menjelaskan sebagai berikut yaitu:

1. Untuk keperluan pengumuman sebagaimana di maksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibuat peta bidang-bidang tanah.
2. Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah, atau dengan mengutip batas batas bidang tanah yang telah di identifikasi dan ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi, apabila peta dasar yang tersedia berupa peta foto.
3. Lembaran peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kertas HVS 80 mg dengan ukuran A3 (double kwarto) atau kertas lain yang ukurannya sejenis.
4. Peta bidang-bidang tanah di tanda tangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
5. Peta bidang tanah sebagaimana di maksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut :
 - a. judul peta, yaitu "Peta bidang tanah";
 - b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/kotamadya, dan Propinsi;
 - c. skala peta;
 - d. panah utara;
 - e. batas bidang-bidang tanah;
 - f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
 - g. nomor identifikasi bidang tanah;
 - h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi.

Dalam Pasal 32 di jelaskan sebagai berikut:

1. Pemetaan bidang tanah untuk suatu daerah yang peta dasar

- pendaftarannya berupa peta foto, dilaksanakan dengan mengutip batas-batas bidang tanah dari peta foto yang batas-batasnya sudah di identifikasi dan ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi, dan memetakan nya pada lembaran peta pendaftaran.
2. Dalam hal untuk suatu daerah telah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, maka hasil pengukuran bidang-bidang tanah dalam daerah itu dipetakan pada peta dasar pendaftaran.
3. Dalam hal pemetaan bidang tanah tidak dapat dipetakan langsung pada peta dasar karena alasan kartografi, pemetaan bidang tanah dapat dilaksanakan pada lembaran peta pendaftaran yang merupakan kutipan peta dasar pendaftaran.
4. Dalam hal wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum termasuk dalam suatu peta dasar pendaftaran, maka pemetaan bidang tanah dilakukan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.
5. Lembaran peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (3) dibuat dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. peta pendaftaran dibuat di atas drafting film dengan ukuran dan format sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2);

- b. pembagian lembar dan penomoran peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;
- c. setiap bidang tanah diberi nomor pendaftaran;
- d. simbol-simbol kartografi yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 8;
- e. pada bagian kiri sebelah atas bidang gambar ditulis nama propinsi;
- f. pada bagian tengah sebelah atas bidang gambar ditulis nama kotamadya/kabupaten;
- g. pada bagian kanan lembar, disediakan kotak legenda untuk penulisan judul peta, skala peta, arah utara, legenda kartografi, petunjuk letak lembar peta, keterangan pembuatan peta, nama desa/kelurahan dan kecamatan dan pengesahan penggunaan peta pendaftaran;
- h. pada bagian kanan sebelah atas legenda ditulis nomor lembar peta.

Dalam Pasal 33 dijelaskan sebagai berikut:

1. Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berdasarkan penelitian Panitia Ajudikasi terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada peta bidang-bidang tanah, maka pada peta bidang-bidang tanah dan hasil

pemetaan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilakukan perubahan.

2. Hasil ukuran perbaikan bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan gambar ukur baru dan hasil ukuran bidang tanah tersebut pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku.

Dalam Pasal 34 dijelaskan sebagai berikut:

1. Setelah pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan perubahan-perubahan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) selesai, maka peta dasar atau lembaran peta pendaftaran disahkan penggunaannya sebagai peta pendaftaran oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
2. Untuk wilayah yang sudah tersedia peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemetaan bidang tanah dilaksanakan pada peta pendaftaran tersebut.

Pemeliharaan dan Perbaikan Peta Dasar Pendaftaran, Peta Pendaftaran, dan Gambar Ukur dijelaskan dalam

Pasal 40 :

- (1) Untuk pemeliharaan dan keamanan setiap peta pendaftaran dibuatkan salinannya baik dalam bentuk kertas/drafting film ataupun data digital.
- (2) Apabila terdapat perubahan pada peta pendaftaran maka perubahan tersebut juga harus dilakukan pada salinannya

sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 41

- (1) Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut.
- (3) Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.
- (4) Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda foto grametrik, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.
- (5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.

- (6) Perbaiki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , (2), (3), (4) dan (5) harus dibuatkan berita acaranya. Pasal 42 (1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. (2) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

Pasal 43

- (1) Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebelum berlakunya peraturan ini dan belum dibuatkan peta pendaftarannya, maka dibuatkan peta pendaftaran.
- (2) Apabila di kemudian hari dilaksanakan pengukuran titik dasar teknik dalam sistem nasional, maka peta pendaftaran yang masih menggunakan sistem lokal harus ditransformasikan ke dalam peta pendaftaran dalam sistem nasional.
- (3) Tata cara pelaksanaan transformasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur oleh Menteri.

Penyimpanan, Pengelolaan dan Penyebaran Informasi Hasil Pemotretan Udara dijelaskan dalam:

Pasal 44

- (1) Penyimpanan dan pengelolaan film-film negatif dan foto udara sebagai dokumen negara hasil pemotretan udara yang dilakukan dalam rangka pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran secara

fotogrametri dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

- (2) Penggunaan film negatif dan foto udara yang dimaksud pada ayat (1) selain untuk keperluan Badan Pertanahan Nasional, memerlukan izin tertulis dari Menteri.
- (3) Pemberian informasi mengenai film negatif, foto udara, titik dasar teknik, peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran dikenakan biaya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk pendafrtan tanah pertama kali terkait dengan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis (Pendafrtan Tanah Sistimatis Lengkap) di jelaskan juga dalam Peraturan Pelaksana Nomor 3 tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendafrtan Tanah.

a. Penetapan Lokasi dijelaskan dalam Pasal 46 berbunyi:

- (1) Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala Kantor Wilayah
- (2) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan.
- (3) Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/kelurahan yang :
 - a) sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;
 - b) jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari

perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;

- c) merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
 - d) merupakan daerah pertanian yang produktif;
 - e) tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.
- (3) Pendaftaran tanah secara sistematis di biayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

b. Persiapan

Ada pun terkait dengan persiapan ini dijelaskan dalam:

Pasal 47

- (1) Setelah lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.
- (2) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis.
- (3) Apabila karena alasan teknis pembuatan peta indeks grafis tersebut tidak dapat dilaksanakan sebelum dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan bidang-bidang tanah hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

(4) Dalam hal desa/kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum tersedia peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

c. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas) Pasal 48

(1) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam rangka program Pemerintah dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis.

(2) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah.

Pasal 49:

(1) Sebelum melaksanakan tugasnya para anggota Panitia Ajudikasi dan Satgas wajib mengangkat sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

(2) Bentuk dan isi sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 10. Paragraf 4 Susunan, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi dan Satgas

Pasal 50 (1) Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :

a) seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan atau hak-hak atas tanah, yang tertinggi pangkatnya di antara para anggota Panitia;

b) seorang Wakil Ketua I merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;

c) seorang Wakil Ketua II merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;

d) Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, misalnya anggota tetua adat, kepala dusun, atau kepala lingkungan setempat.

Pasal 51:

(1) Satgas pengukuran dan pemetaan terdiri dari beberapa petugas ukur, dan dalam

melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.

(2) Susunan satgas pengumpul data yuridis terdiri dari :

- a) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah,
- b) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah,
- c) seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan dari wilayah yang bersangkutan.

(3) Satgas administrasi terdiri dari seorang atau beberapa orang petugas tata usaha dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu beberapa orang pembantu tata usaha.

(4) Jumlah keanggotaan Satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) disesuaikan menurut kebutuhan.

(5) Ketua Satgas-satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya.

Pasal 52 Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, yaitu :

- a) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
- b) mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;

c) menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;

d) mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;

e) membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;

f) mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;

g) menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;

h) menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;

i) melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Pasal 53

(1) Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, yaitu :

- a) Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
- b) mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait;
- c) memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di RT;
- d) berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman

- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
- 1) menegaskan konversi hak atas tanah;
 - 2) menandatangani penetapan pengakuan hak;
 - 3) mengusulkan pemberian hak atas tanah negara;
- e) atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta mengesahkan peta pendaftaran;
 - f) atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur;
 - g) atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - h) menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor.
- (2) Tugas Wakil Ketua I adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :
- a) mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penata usaha pendaftaran tanah;
 - b) membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah;
 - c) membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan;
 - d) memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah;
 - e) meneliti daftar tanah dan memeriksa luas;
 - f) menyiapkan buku tanah, surat ukur dan peta-peta tanah setempat;
 - g) memeriksa peta dan surat ukur;
 - h) menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah;
 - i) membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
 - j) mengontrol pengukuran batas tanah;
 - k) bersama Wakil Ketua II menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);
 - l) menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan hak atas tanah;
 - m) menyiapkan peta pendaftaran;
 - n) memeriksa surat ukur;
 - o) memeriksa buku tanah, sertifikat, daftar nama dan peta pendaftaran;
 - p) menyiapkan daftar tanah negara.
- (3) Tugas Wakil Ketua II adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :
- a) mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis;
 - b) supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
 - c) membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
 - d) membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
 - e) membantu menyelesaikan sengketa mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman;
 - f) bersama Wakil Ketua I menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);

- g) menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah;
- h) supervisi nama pemilik pada buku tanah;
- i) menyiapkan usul pemberian hak atas tanah negara;
- j) menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

2. Apakah Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah memberikan jaminan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat?

Undang-undang yang membahas mengenai pokok agraria yaitu Pasal 19 dinyatakan bahwa surat bukti kepemilikan yang didapatkan atas di daftarkannya tanah dan bertindak sebagai bukti yang kuat dan sah di mata hukum. Disebutkan pula pada Pasal 23 bahwa alat bukti yang kuat dan sah adalah sertifikat pendaftaran atas hak tanah.

Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah Sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, Untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta autentik adalah hukum acara perdata. Seperti telah diuraikan diatas, bahwa macam-macam alat bukti Tulisan atau surat menurut Hukum Acara Perdata, yaitu surat yang Berupa akta dan surat yang bukan akta. Surat Akta ini dikelompokkan menjadi dua golongan yaitu yang disebut Dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta yang format nya telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia seperti UU atau aturan lain yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sah disebut sebagai akta autentik.

Sertifikat Hak Kepemilikan Tanah yang bentuknya ditentukan menurut

Peraturan dan dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang, yaitu Lembaga pertanahan berdasarkan tuntutan pihak yang memiliki kepentingan, jika kita hubungkan dengan unsur-unsur dari akta autentik, maka sertifikat hak atas tanah ini merupakan suatu akta autentik. Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat hak Atas tanah itu sendiri, seperti halnya pada suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang mengikat sempurna.

Mengikat dalam arti apa yang diterangkan dalam sertifikat tersebut harus dipercaya oleh hakim tentang kebenarannya, dalam kondisi apabila yang tidak benar mengenai sertifikat tersebut tidak mampu dibuktikan. Sempurna berarti bukti tambahan tidak diperlukan.

Kemudian kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah ini Dapat dipandang dari 3 sudut yaitu:

- a) Kekuatan Bukti Formil yaitu membuktikan bahwa pejabat yang Menerbitkan sertifikat itu, telah menjelaskan hal-hal yang terdapat pada sertifikat terkait.
- b) Apa yang diterangkan dalam sertifikat itu benar-benar sesuai dengan Keadaan yang sebenarnya. Umpamanya mengenai letak tanah, luas dan subjek yang berhak atas tanah tersebut. Karena itu disebut sebagai bukti fisik yang mengikat.
- c) Kekuatan pembuktian keluar yaitu membuktikan tidaksaja para Pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga, dalam Hal ini apabila sertifikat hak atas tanah dijadikan alat

bukti dipengadilan, maka hakim harus mempercayai kebenarannya.

Untuk lebih jelasnya, ketentuan Pasal 19 Jo Pasal 23 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "Sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat". Dari riwayat terbentuknya Pasal 23 UUPA, bahwa tidak dikehendaki penggunaan sistem publikasi positif, orang secara mutlak Boleh kebenaran dari keterangan-keterangan yang tercantum dalam Sertifikat tersebut. Kebalikannya adalah sistem negatif, dalam sistem ini Pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam akta yang didaftarkan. Dalam melakukan pendaftarannya bersikap pasif. Dalam sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, biar pun tidak digunakan sistem positif pemerintah petugas pelaksanaan pendaftaran Tanah tidak bersikap pasif, seperti dikatakan dalam Pasal 19 Jo dan Pasal 23 UUPA, bahwa sertifikat dan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Tetapi pemerintah tidak menjamin bahwa keterangan yang disajikan dalam sertifikat adalah pasti benar maka sistem yang kita anut dapat disebut sistem negatif dengan unsur-unsur positif.

Menurut Boedi Harsono memberikan penjelasan sebagai berikut:

"Sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat harus Diartikan bahwa selama tidak dapat buktikan yang sebaliknya keterangan-keterangan yang tercantum dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang merupakan sertifikat hak harus diterima sebagai keterangan yang benar, baik dalam sengketa maupun diluar sengketa".⁸

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, berarti Harus dipercaya

kebenarannya oleh pihak ketiga yang berkepentingan, Dan oleh hakim apabila dijadikan alat bukti dipersidangan, sepanjang Ketidak benarannya tidak terbukti. Konsekuensi hukumnya, tidak tertutup kemungkinan sertifikat yang dijadikan sebagai alat bukti dipersidangan pengadilan, setelah Melalui proses pembuktian ternyata sertifikat tersebut terbukti tidak sesuai Dengan keadaan yang sebenarnya. Jadi, apabila pihak yang berkepentingan merasa dirugikan haknya atas keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan haknya itu dapat mengajukan tuntutan nya melalui pengadilan. Dalam hal ini hakim akan menilai keterangan-keterangan yang Tercantum dalam sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai alat bukti itu, setelah terlebih dahulu mendengar keterangan-keterangan atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh para pihak dipersidangan. Setelah selesai memeriksa perkaranya, maka hakim mengumpulkan semua hasil pemeriksaan untuk disaring mana yang Penting dan dimana yang tidak penting. Apabila hakim telah Mengetahui peristiwa yang telah terjadi dan menemukan hukumnya menurut hakim memang terbukti dengan meyakinkan bahwa Sertifikat hak atas tanah tersebut memuat keterangan-keterangan yang tidak Sesuai dengan keadaan sebenarnya atau mengandung cacat yuridis, Maka hakim akan menjatuhkan putusannya, bahwa sertifikat tersebut tidak sah.

Undang-Undang pokok agraria yang menjadi induk dari pembuktian hak atas tanah sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA tentang Sertifikat merupakan bukti terkuat dan juga dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang

⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.21.

Pendaftaran Tanah yaitu pasal 30 yang dimana yang dimaksud dengan alat bukti adalah berupa bukti penguasaan hak atas tanah seperti surat ukur, peta bidang tanah, dan Sertifikat tanah dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata. Ketentuan lebih lanjutnya dikekaskan dalam berbagai peraturan Perundang-Undangan yang masih berlaku dan digunakan sampai saat ini terkait dengan bukti autentik penguasaan hak atas tanah.

Dalam ketentuan Aturan yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Sertifikat yaitu :

“Dokumen yang berisi informasi ketentuan mengenai penguasaan tanah, wakaf, hak tanggungan dan satuan rumah susun yang sudah tercantum dalam peraturan yang sah berlaku semua data dijadikan satu dokumen atau didaftarkan sehingga memiliki bentuk hasil yaitu berupa sertifikat”.

Sebuah dokumen dalam bentuk daftar tanah yang didalamnya memuat data-data baik data yuridis dan data fisik dan sudah terdaftar penguasaan hak nya. Sertifikat Menurut Ali Achmad chomsah, pengertian sertifikat yaitu:⁹ “ketetapan yang dikeluarkan oleh kepala badan pertanahan nasional yang berdasarkan buku tanah terlebih surat ukur dan dijadikan satu menjadi bentuk surat tanda bukti penguasaan hak.”

Kumpulan dari bentuk dan uraian peta bidang tanah yang sesuai dengan data fisik sampai data yuridis dari tanah disebut dengan surat ukur sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut Bachtiar Effendie menjelaskan arti dari Sertifikat yaitu : “suatu salinan yang ditetapkan oleh menteri negara dalam hal ini informasi di dalam nya diambil sesuai dengan buku tanah dan salinan dari semua surat ukur yang kemudian di gabungkan menjadi satu dalam bentuk Sertifikat”.¹⁰

Dalam hal ini menurut Ahmad Chomzah Mengenai bentuk-bentuk dan bagian-bagian dari Sertifikat bahwa ada beberapa bentuk dan jenis Sertifikat antara lain : ¹¹

- a. Bentuk Sertifikat tanah biasa
- b. Bentuk Sertifikat yang sudah menjadi hak tanggungan.
- c. Akta dalam bentuk sertifikat yang terakhir berkaitan dengan hak dalam dan atas satuan rumah susun.

a. Kedudukan Sertifikat tanah Hak Atas Tanah

Dalam hal ini kedudukan sertifikat tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ketentuan Pendaftaran tanah di Indonesia menyebutkan bahwa :

- a. Sertifikat Tanah adalah satuan atau lembaran dalam bentuk data yang sudah mencakup segala bentuk hal yang sebenarnya di lapangan baik luas, jumlah, batas sampai identitas pihak didalamnya.
- b. Dalam hal pergantian baik nama maupun pemecahan jumlah tanah ataupun peralihan hak haruslah sesuai dengan aturan yang

⁹Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: 2002, Presentasi Pustaka, hlm.122.

¹⁰ Bachtiar Effendie, *Op.Cit*, hlm. 25.

¹¹ Ali Achmad.Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 125.

berlaku dan setiap telah terjadinya suatu perubahan wajib dilaporkan untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari antara pihak-pihak yang di dalamnya.”

Sedangkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang pokok Agraria tahun 1960 yang menyebutkan diantaranya: “untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari atau perselisihan dalam proses pengambilan tanda bukti penguasaan hak atas tanah dan dapat menjadi bukti yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”.

Alat bukti yang kuat, atau memiliki kekuatan hukum dilihat bukan dari bentuk alat bukti yang artinya bahwa saat ini tidak dapat dibuktikan, semua data haruslah dimuat dan disimpan dalam bentuk proses keterangan yang sah dan benar. Sertifikat mempunyai manfaat diantaranya adalah :¹²

- 1) Memberikan jaminan dalam bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak dan mencegah kemungkinan dikuasai oleh pihak lain yang berkepentingan
- 2) Memberikan kemudahan didalam melakukan kredit dan usaha dengan mekanisme Sertifikat yang dijamin.

D. PENUTUP

Bentuk pelaksanaan perinsip kehati-hatian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, pada dasarnya sudah melaksanakan perinsip kehati-hatian sudah

menjalankan tugas dan kewajiban dengan baik namun ada kelalaian dari petugas kantor pertanahan Lombok timur yang mengakibatkan sertifikat yang dipegang oleh warga masyarakat mengalami ganda.

Sertifikat hak atas tanah yang di terbitkan sudah memberikan jaminan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat namun jika tidak menjalankan perinsip kehati-hatian maka sertifikat yang diterbitkan yang kekuatannya sempurna menjadi masalah di dalam masyarakat perlu adanya kehati-hatian yang penuh dalam menjalankan tugas oleh petugas kantor pertanahan, sehingga sertifikat yang dikeluarkan betul-betul dapat dijadikan alat bukti yang kuat oleh masyarakat.

Saran kepada kantor pertanahan untuk tetap menjalankan tugas dan kewajiban sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak menimbulkan kerugian materi didalam masyarakat.

Agar tidak terjadi dobel dalam penerbitan sertifikat perlu adanya koordinasi antara petugas yang lalai seperti di bagian pendaftaran, pemetaan, dan panitia yang akan turun ke lokasi tidak hanya petugas ukur yang menjalankan perinsip ini namun semua petugas perlu melakukan komunikasi ekstra dan menerbitkan sertifikat sehingga sertifikat yang di terbitkan memiliki kekuatan sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Arba H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* Bandung: Pustaka Setia, 2008.
- Chomza Achmad Ali, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Hak Atas Tanah Dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah*

¹².Maria S.W.Sumarjono,Puspita “*Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*(Yogyakarta: Andi Offet, 1982). hlm.26.

- Instansi Sengketa Pemerintah Jakarta: Presentasi Pustaka*, 2003.
- *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanhan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, presentasi Pustaka, 2002.
- Harahap M. Yahya, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP.Ed. Cet Ke XI.*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Hanitijino Soermitro Ronny, "*Perbandingan Penelitian Hukum Normatif dan Empirik*" diperbaharui pada, 2006.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"*, Jakarta: Djembatan, 2008.
- Handoko Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Yogyakarta: Thafa Media, cet. Ke-1, 2014.
- Moleong Lexy, *Metodologi Penelitian kaulitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung 2002.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Soerodjo Irwan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arloka, 2003.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research jilid I*, Yogyakarta: Andi, 2000.
- Sutiyoso Bambang dan Wardah Seri, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta : Gama Media, 2007.
- Soermitro Hanitijino Ronny, "*Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empirik*", *Majalah Fakultas Hukum Undip, Masalah-masalah Hukum, No 9*, 1991. (diperbaharui Oleh Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, 2006).
- Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Bentuk-bentuk Penelitian Nomatif* hlm.93-137 dan Jhonny Ibrahim.
- Parlindungan A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Puspita, Sumarjono. Maria S.W. "*Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*", Yogyakarta: Andi Offet, 1982
- B. Peraturan Perundang-Undangan
Undang-Undang Dasar negara Indonesia tahun 1945;
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
HIR dan Rbg BW;
Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria);
Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan sistem dan transksi Elektronik;
Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang atau kepala badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik;
Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah;
Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 16 tahun 2021 Tentang Perubahan Kegiatan Atas Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomoe 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Praturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.