

Aspek Perlindungan Hukum dari Pendaftaran Tanah terhadap Pemegang Hak atas Tanah berdasarkan Pengaturan Akta Otentik sebagai Alat Pembuktian yang Sah

I Putu Arwan Puspa Resmawan¹ | I Nyoman Alit Puspadma¹

1. Universitas Warmadewa

Correspondence address to:

I Putu Arwan Puspa Resmawan,
Universitas Warmadewa

Email address:

arwanresmawan@gmail.com

Abstract. Land registration is a form of state service that aims to provide legal certainty and protection for landowners in Indonesia. This paper analyzes the legal protection granted to landowners through land certificates and evaluates whether such certificates can be classified as authentic deeds (*akta otentik*) under Indonesian civil law. The study uses a normative legal research method, employing both statute and conceptual approaches. The statute approach examines relevant legal instruments such as the 1945 Constitution, the Basic Agrarian Law (Law No. 5/1960), and Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration in conjunction with Government Regulation No. 18/2021. Meanwhile, the conceptual approach explores the theoretical foundation of legal certainty, ownership rights, and the evidentiary power of written documents in civil law. The findings reveal that land registration is a systematic and continuous state obligation, which culminates in the issuance of a land certificate. This certificate functions not only as evidence of ownership but also as a tool of legal protection, especially when disputes arise. Furthermore, based on Article 1868 of the Indonesian Civil Code, land certificates issued by the Land Affairs Office fulfill the criteria of authentic deeds, as they are created by authorized public officials in accordance with statutory procedures. Consequently, land certificates possess the highest evidentiary value in civil legal proceedings. The research contributes to understanding the dual administrative and legal functions of land certificates, reinforcing their status as both proof of ownership and instruments of legal certainty.

Keywords: Land title registrations; land title certificate; legal protections.

1. Pendahuluan

“Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali yang utama adalah memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bidang tanah masyarakat.” (Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011:303) Pendaftaran Tanah merupakan upaya dari Negara untuk melindungi hak-hak dari warganegara Indonesia, Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUDNRI 1945) mengatur bahwa “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Pengaturan dari UUDNRI 1945 tersebut memberi amanat kepada negara khususnya dalam mengatur mengenai kewenangan negara dalam mengatur pertanahan di Indonesia, kewenangan tersebut tertuang dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

Pasal 2 UUPA mengatur mengenai Hak Menguasai Negara sebagaimana Negara melalui Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945, dimana pada Pasal 2 ayat (1) UUPA mengatur bahwa pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Pada Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Pengaturan dari Pasal 2 ayat (2) UUPA selanjutnya diimplementasikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Ditemukan permasalahan dari sudut pandang masyarakat, menurut Lisnadia Nur Avivah, “kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya yaitu karena masyarakat tidak memahami arti pentingnya pendaftaran tanah, ketrakutan masyarakat, jika kesulitan dalam tata cara mendaftarkan tanahnya terutama tanah yang dimiliki serta biaya dalam pendaftaran tanah itu sendiri.” (Lisnadia Nur Avivah, dkk, 2022: 208)

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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Terdapat 2 (dua) sudut pandang dalam tujuan dari pendaftaran tanah; 1.) dari sudut pandang masyarakat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap masyarakat pemegang hak atas tanah itu sendiri; dan 2.) dari sudut pandang pemerintah, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah sendiri hanya bisa dilakukan oleh pemohon kepada kantor Badan Pertanahan Nasional tingkat Daerah (Kota/Kabupaten) tergantung dari dimana letak dari tanah yang hendak pemohon daftarkan menjadi atau yang telah menjadi miliknya sedari lampau.

Pasal 4 PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, fungsi dari sertipikat hak atas tanah itu sendiri, menurut Arie Sukanti Hutagalung, “Karena yang digunakan adalah *Grondboek Stelsel*, yaitu sistem untuk mencatat hal-hal yang berkaitan dengan segi yuridis. Buku tanah ini berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak.” (Arie Sukanti Hutagalung, 2012:238) Pada tataran praktis juga, menurut Wulanmas Anna P.G. Frederik, “Penerapan ketentuan pendaftaran tanah belum dapat mampu mewujudkan kepastian hukum karena tidak menjadi pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan sebuah perkara tanah.” (Wulanmas Anna P.G. Frederik, 2024: 26). Pengkajian latar belakang di atas, melahirkan 2 Perumusan Masalah yang dapat dijadikan obyek pembahasan dalam penulisan ini, yaitu: Bagaimanakah bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan oleh Sertipikat Tanah kepada Pemegang Hak? Apakah Sertipikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Daerah berbentuk Akta Otentik?

2. Metode

Menurut Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.” (Peter Mahmud Marzuki, 2021:25) Penggunaan metode penelitian yang tepat, penting untuk memberikan jawaban atas suatu pertanyaan yang timbul dari fenomena-fenomena yang timbul dari masyarakat, maka dari itu tulisan ini lebih selektif dalam menentukan metode penelitian yang digunakan. Tulisan ini merupakan penelitian berbentuk penelitian normatif, yang dimana tulisan ini hanya akan menjawab pertanyaan yang timbul dari masyarakat “sejauh mana sebuah Sertipikat Tanah dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang haknya?” pertanyaan tersebut diupayakan untuk dapat dijawab hanya dengan menganalisa bahan-bahan hukum yang telah ditentukan oleh penulis sebelumnya, dengan menggunakan pendekatan sebagai berikut: Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan perundang-undangan menurut I Made Pasek Diantha, adalah “penggunaan pendekatan perundang-undangan yang perlu mendapat perhatian adalah struktur norma dalam

wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan.” (I Made Pasek Diantha, 2016: 157) Adapun dalam tulisan ini perundang-undangan yang akan dianalisa adalah peraturan perundang-undangan yang masih berkaitan dengan pengaturan hukum agraria Indonesia khususnya dalam hal pendaftaran tanah, baik itu dari segi manfaat dari pendaftaran tanah hingga akibat dari pendaftaran tanah itu sendiri; kedua, tulisan ini juga akan membahas bagaimana sebuah akta otentik dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Pendekatan Konseptual, pendekatan ini digunakan karena dalam tulisan ini juga akan menganalisa selain peraturan perundang-undangan seperti yang sudah disebutkan sebelumnya. Pendekatan Konseptual dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek. (Hajar M, 2015:41) Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dipergunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum. (Hadin Mudjad dan Nunuk Nuswardhani, 2012:10).Tulisan ini akan menggunakan 3 bahan hukum, yaitu; a.) badan hukum primer yang merupakan peraturan perundang-undangan; b.) bahan hukum sekunder yang merupakan doktrin/pendapat para ahli hukum; dan c.) bahan hukum tersier yang bersumber dari kamus hukum dan kamus bahasa.

3. Pembahasan

Bentuk Perlindungan Hukum oleh Sertipikat Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pasal 1 Angka 9 dalam PP Pendaftaran Tanah, mengatur: “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian 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, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” Dalam pengaturan Pasal 1 angka 9 PP Pendaftaran Tanah tersebut memberikan pengertian bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan dari pemerintah terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh subyek-subyek hukum di Indonesia, yang berasaskan Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir dan Terbuka, sebagaimana dijelaskan pada bagian penjelasan pada PP Pendaftaran Tanah Pasal 2; (Bagian Penjelasan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah baru bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan;

Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diperldiikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari;

Mutakhir dan terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Pendaftaran tanah sendiri dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, dimana pelayanan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang meliputi Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali yang meliputi Pendaftaran Tanah secara Sistematis dan Sporadis (Pasal 1 angka 10 dan 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan Pendaftaran Tanah untuk Pemeliharaan Data. (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) Pelayanan Pendaftaran Tanah oleh BPN, diberlakukan dan diberdayakan setiap hari kerja, setiap lapisan masyarakat yang memiliki hak atas tanah terhadap bidang tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai olehnya. Kegiatan tanah tersebut dapat dilakukan setiap hari kerja kapanpun dirasa perlu oleh subyek hukum yang memiliki/menguasai bidang tanah termaksud.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek tanah yang tanahnya belum didaftarkan sesuai dengan ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu sendiri. Pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi: (Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) a.) Pengumpulan dan pengolahan data fisik; b.) pembuktian hak dan pembukuannya; c.) penerbitan sertipikat; d.) penyajian data fisik dan data yuridis; dan e.) penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kedua; Pendaftaran Tanah untuk pemeliharaan data, yang meliputi: a.) Pendaftaran perubahan data pendirian tanah lainnya; dan b.) pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sendiri, dilakukan oleh BPN, (Pasal 5 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang diperbantukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) Tugas dari PPAT sendiri dalam pendaftaran tanah adalah membuat akta-akta khusus mengenai perbuatan hukum mengenai tanah (Pasal 2 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT) Perbuatan hukum tersebut meliputi perbuatan-perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan dan/atau penguasaan dari suatu Hak atas Tanah. Perbuatan hukum itu meliputi; (Pasal 2 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) a.) Jual-Beli; b.) Tukar-menukar; c.) Hibah; d.) Inbreng; e.) Pembagian Hak Bersama; f.) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Milik; g.) Pemberian Hak Tanggungan; dan h.) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Jika dilihat dari peranan PPAT dalam pendaftaran tanah dan jenis-jenis dari pendaftaran tanah, kegiatan tanah yang diperbantukan PPAT hanyalah pendaftaran tanah yang bersifat pemeliharaan data saja. Jika masyarakat berkehendak untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali, masyarakat bisa melakukannya secara langsung kepada kantor BPN setempat.

Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berlaku, seluruh kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia dialihkan menjadi pendaftaran tanah secara elektronik, diatur dalam Pasal 84 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah, "Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik."; dan "Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik." Dan juga data dan informasi yang disebutkan tersebut adalah sah menurut Pasal 84 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah.

Fungsi dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Jika dilihat kembali dari dasar, Tujuan Hukum sendiri memiliki 3 (tiga) ide dasar, menurut Gustaf Radburch, sebagaimana dikutip oleh Bagir Manan, yaitu, Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum. (Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, 2017: 28) Berkaca dari 3 ide dasar yang dikutip dari Gustaf Radburch tersebut, Kepastian hukum mengkehendaki bahwa hukum dapat

berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya bagaimana peraturan tersebut harus ditaati dan dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai norma tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara sebagai pedoman. (Khudzaifa Dimiyati, 2015: 14) Dari sudut pandang pemerintah sebagai perancang, pelaksana dan penegak hukum (*trias politica*) kepastian hukum harus merupakan pedoman yang jelas bagaimana negara dalam melaksanakan kegiatannya sesuai dengan konstitusi (UUDNRI 1945) dan tidak mengkhianati ideologi negara yaitu Pancasila. Sedangkan, dari sudut pandang masyarakat, kepastian hukum yang menerangkan bahwa hukum itu tertulis yang memberikan bukti kepada masyarakat bahwa hukum itu memang melindungi hak dari masyarakat sebagaimana juga kembali kepada fungsi dari 3 (tiga) tujuan hukum.

Pendaftaran Tanah sendiri sudah diatur dalam UUPA, khususnya dalam Pasal 19 yang mengatur “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” Pendaftaran Tanah juga memiliki fungsi untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegangnya, (Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) seperti yang disebutkan dalam paragraf sebelumnya, kepastian hukum itu penting bagi masyarakat terutama untuk menjamin haknya terhadap benda-benda yang menjadi miliknya. Merupakan kewajiban bagi negara dalam hal memberikan kesempatan kepada warganegaranya untuk memperjuangkan haknya, sebagaimana tersurat dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Dan dilanjutkan ke ayat (2) dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Akta Otentik sebagai Pembuktian yang memberi Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Pemegang Hak atas Tanah

Hukum mengandung kepastian, manakala hukum itu dapat menyebabkan perilaku manusia, baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum sendiri. (Nyoman Gede Remaja, 2014:1) Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multitafsir*) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan. (Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, 2021: 62) Pasal 1856 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) mengatur “Setiap orang yang mengaku mempunyai hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.” Alat-alat bukti yang diakui oleh KUHP sendiri, antara lain: a.) bukti tertulis; b.) bukti saksi; c.) persangkaan; d.) pengakuan; e.) sumpah. (Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, mengemukakan bahwa ada 5 (lima) jenis kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti, yaitu: (Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2013: 80-81)

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan lengkap (*volledig bewijskracht*);

Kekuatan Pembuktian yang lemah, yang tidak lengkap (*onvolledig bewijskracht*);

Kekuatan pembuktian Sebagian (*gedeeltelijke bewijskracht*);

Kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*); dan

Kekuatan pembuktian berlawanan (*tegenbewijs* atau *Kracht van tegen bewijs*)

Kekuatan Pembuktian dari Alat Hukum Tertulis

Seperti yang sudah dibahas sebelumnya, alat bukti tertulis dianggap sebagai alat bukti yang penting dan paling utama dibandingkan dengan yang lain, karena dalam masa sekarang hampir semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek-subyek hukum di Indonesia dilakukan perekaman secara tertulis, baik itu bersifat perjanjian yang dimana 2 (dua) atau lebih subyek hukum mengikatkan dirinya dalam suatu perbuatan hukum yang menyebabkan berpindah-tangannya suatu hak, dan mengakibatkan kewajiban tertentu, atau sebuah pernyataan dimana seseorang subyek hukum mengakui akan hak dari suatu subyek hukum lainnya atas sebuah atau beberapa obyek hukum.

Dalam Pasal 1856 KUHPer, tegas mengatur bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai hak, wajib membuktikan adanya hak itu, bagaimana seseorang bisa membuktikan haknya atas suatu bidang tanah? Selain KUHPer mewajibkan subyek hukum untuk membuktikannya sebagaimana termaktub dalam Pasal 1856 KUHPer, negara sudah memfasilitasi hal tersebut dengan pelayanan Pendaftaran Tanah seperti yang sudah disebutkan dalam tulisan ini. Menurut M. Yahya Harahap, dalam hukum acara perdata, bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibandingkan dengan yang lain. Pada masa sekarang, semua Tindakan hukum dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat yang sengaja dibuat untuk itu. (M. Yahya Harahap, 2005:559) Dalam bagian ini, akan dibahas mengenai posisi hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN atas nama pemegang hak. Kembali, menurut M. Yahya Harahap, fungsi tulisan atau akta dari segi hukum pembuktian, yaitu: (M. Yahya Harahap, 2005:563)

Berfungsi sebagai formalitas kausa;

Berfungsi sebagai alat bukti; dan

Berfungsi sebagai *probationis causa*.

Menurut hemat penulis, fungsi dari tulisan sebagai formalitas kausa adalah merupakan syarat dalam keabsahan dari suatu perbuatan yang telah dilakukan oleh subyek hukum atas haknya, dalam hal pendaftaran tanah, berarti subyek hukum secara resmi dan demi hukum mengakui haknya dan sesuai dengan birokrasi yang telah ditentukan negara, telah melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh negara, dan demi hukum hak tersebut sudah menjadi haknya dan dilindungi oleh negara; kedua fungsi sebagai alat bukti, secara tegas diatur dalam Pasal 1856 dan Pasal 1866 KUHPer bahwa setiap orang yang mengaku memiliki hak wajib membuktikannya dan alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang sah dan diakui oleh KUHPerdata; ketiga, fungsi sebagai *probationis causa*, merupakan kausa formil yang memungkinkan alat bukti surat tersebut adalah alat bukti satu-satunya yang dibuat oleh seseorang yang memiliki kewenangan tertentu atas suatu hal tertentu, dimana alat bukti tersebut kekuatan pembuktiannya diakui oleh negara sebagai alat bukti yang otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPer.

Sertipikat Tanah sebagai Akta Otentik

Pasal 1867 KUHPer mengatur, “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.” Dilanjutkan dengan Pasal 1868 KUHPer yang mengatur, “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat akta itu dibuat.” Pertanyaannya, apakah Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh BPN merupakan Akta Otentik?

Jika dilihat dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (PerMen ATR/BPN Pelimpahan

Kewenangan) khususnya diatur dalam Pasal 4 ayat (1) yang mengatur “Kewenangan penetapan Hak atas Tanah, termasuk pemberian rekomendasi penetapan Hak atas Tanah kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf a dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan melalui pendelegasian kewenangan.” Adapun perbedaan kewenangan yang dimiliki oleh kepala Kantor Wilayah terletak pada: (Bagian Kedua, Pasal 5 sampai dengan Pasal 9, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah)

Hak Milik atas tanah perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000m² (Lima puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Milik atas tanah perseorangan nonpertanian antara 5.000m² (Lima Ribuan Meter Persegi) sampai dengan 15.000m² (Lima belas Ribuan Meter Persegi);

Hak Milik untuk badan keagamaan dan/atau badan hukum social yang ditunjuk oleh Peraturan pemerintah;

Hak Guna Usaha yang luasnya sampai dengan 1.000.000m² (Satu Juta Meter Persegi);

Hak Guna Bangunan untuk perseorangan yang luasnya lebih dari 10.000m² (Sepuluh Ribuan Meter Persegi) sampai dengan 20.000m² (Dua puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Guna Bangunan untuk badan hukum dengan kategori tertentu;

Hak Pakai untuk perseorangan yang luasnya lebih dari 50.000m² (Lima puluh Ribuan Meter Persegi) sampai dengan 250.000m² (Dua ratus Lima puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Pakai untuk perseorangan nonpertanian yang luasnya lebih dari 10.000m² (Sepuluh ribu Meter Persegi) sampai dengan 20.000m² (Dua puluh Ribuan Meter Persegi).

Berikutnya, mengenai kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menduduki jabatan di tingkat daerah (Kabupaten/Kota) memiliki kewenangan sebagai berikut: (Pasal 10 sampai dengan Pasal 13, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah)

Hak Milik untuk perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000m² (Lima puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Milik untuk perseorangan atas tanah nonpertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000m² (Lima Ribuan Meter Persegi);

Hak Guna Usaha untuk perseorangan yang luasnya 50.000m² (Lima puluh Ribuan Meter Persegi) sampai dengan 250.000m² (Dua ratus Lima puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Guna Bangunan perseorangan yang luasnya sampai dengan 10.000m² (Sepuluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Guna Bangunan untuk badan hukum dalam rangka pelaksanaan pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah oleh/dan masih atas nama perusahaan penyelenggaranya;

Hak Pakai untuk perseorangan pertanian dengan luas maksimum 50.000m² (Lima puluh Ribuan Meter Persegi);

Hak Pakai untuk perseorangan nonpertanian dengan luas maksimum 10.000m² (Sepuluh

Ribu Meter Persegi);

Hak pakai selama dipergunakan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional; dan

Perpanjangan atau pembaruan hak pakai hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah oleh/dan masih atas nama perusahaan penyelenggara perumahan.

Negara melalui Peraturan Menteri tersebut, memberikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) dan Kepala Kantor Badan Pertanahan (Kakantah) untuk menerbitkan Sertipikat Tanah sesuai dengan pengaturan Pasal 1868 KUHP. Berikutnya, jika dilihat dari bentuk Sertipikat Tanah, Peraturan Perundang-undangan telah mengatur bentuk dan tata cara membuat Sertipikat Tanah itu sendiri yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, sebagaimana bentuk-bentuk itu diatur dalam BAB IV: PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI, yang mengatur beberapa bagian:

Bagian Kedua: Pengumpulan dan Pengelolaan Data Fisik, yang meliputi;

Pengukuran dan Pemetaan;

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran;

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah;

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran;

Pembuatan Daftar Tanah;

Pembuatan Surat Ukur;

Pembuktian Hak dan Pembukuannya, dimana di dalamnya ada perbedaan dalam Pembuktian Hak Baru dan Hak Lama;

Pembukuan Hak; dan

Penerbitan Sertipikat.

Kembali, jika dilihat dalam Pasal 1868 KUHPdata, mengatur bahwa bentuk dari akta otentik itu sendiri ditentukan oleh Undang-undang dan PP Pendaftaran Tanah merupakan bagian dari Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, maka jika mengikuti unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Pasal 1868 KUHP dan mengikuti ketentuan-ketentuan dari Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas, maka menurut hemat penulis, Sertipikat Tanah merupakan Akta Otentik, karena dalam penyusunan, penunjukkan pejabat yang berwenang untuk membuatnya dan sebagaimana bentuknya telah diatur oleh Undang-undang. Maka Sertipikat Tanah dapat dikualifikasikan sebagai Akta Otentik.

4. Simpulan

Hasil dari pembahasan pada bab sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut: Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memastikan subyek hukum (dalam hal ini orang perorangan dan badan hukum yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan) yang ditentukan bahwa subyek hukum tersebut memiliki hak atas tanah, adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Sebagaimana dalam implementasinya, kegiatan pendaftaran tanah juga harus menyeimbangkan 2 (dua) sisi; pertama, pendaftaran tanah dari segi pemerintah sebagai pelayan administrasi, harus bertujuan untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan sebagaimana pendaftaran tanah bertujuan untuk adanya tertib administrasi pertanahan; kedua, pendaftaran tanah harus menuruti asas-asas pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau,

mutakhir dan terbuka. Serta dalam hasil pendaftaran tanah tersebut, sertipikat tanah harus mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak yang secara absah dan demi hukum memiliki hak atas bidang tanah yang dimaksudkan;

Dalam pembuktian perdata, surat merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam KUHP, Sertipikat Tanah menurut Pasal 1868 KUHP yang dari bentuknya, tata cara pembuatannya telah diatur oleh Undang-undang dan sudah ada pihak berwenang yang melalui delegasi kewenangan telah ditunjuk oleh Menteri bahwasannya dirinya (dalam hal ini Kakanwil dan Kakantah) memang memegang jabatan tertentu dan dari sumber kewenangan delegatif, memang memiliki kewenangan dalam mengeluarkan Sertipikat Tanah. Jadi, Sertipikat Tanah dapat dianggap sebagai Akta Otentik dan memiliki kekuatan Pembuktian terkuat di atas dari alat bukti tertulis lainnya.

Daftar Pustaka

- Ali, A., & Heryani, W. (2013). *Asas-asas hukum pembuktian perdata*. Jakarta: Kencana.
- Avivah, L. N., Sutaryono, A., & Titik, D. W. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3).
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum (Cet. ke-2)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Dimiyati, K. (2015). *Teoritisasi hukum: Studi tentang perkembangan pemikiran hukum di Indonesia 1945–1990*. Muhammadiyah University Press.
- Frederik, W. A. P. G., Rungkuangan, D. R., & Tuwaidan, H. F. D. (2024). Pendaftaran hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum. *Ammana Gappa*, 32(1).
- Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas kepastian hukum menurut para ahli. *Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(2).
- Harahap, M. Y. (2005). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Hutagalung, A. S., Kolkman, W. D., Verstappen, L. C. A., Nurlinda, I., Parwitasari, H., Qadariani, M., Sujadi, S., & Vonck, F. J. (2012). *Hukum pertanahan di Belanda dan di Indonesia*. Pustaka Larasan.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- M, H. (2015). *Model-model pendekatan dalam penelitian hukum dan fiqh*. UIN Suska.
- Manan, B., & Kuntanan, M. (2017). *Beberapa masalah hukum tata negara*. Bandung: PT Alumni.
- Marzuki, P. M. (2021). *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mudjad, H., & Nuswardhani, N. (2012). *Penelitian hukum Indonesia kontemporer*. Genta Publishing.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Hak Atas Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan, Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Remaja, N. G. (2014). Makna hukum dan kepastian hukum. *Kertha Widya: Jurnal Hukum*, 2(1).
- Sibuea, H. Y. P. (2011). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Jurnal Negara Hukum*, 2(2).
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945