

## PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SERTIPIKAT SEMENTARA

### *Control of Land Rights Based on Temporary Certificate*

**Lailesya Triyono\*, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

\*Corresponding e-mail: [esya.lailesya@gmail.com](mailto:esya.lailesya@gmail.com)

Received: September 11, 2024

Accepted: December 01, 2024

Published: December 30, 2024

#### Abstrak

Sertipikat sementara terbit tanpa surat ukur, yang saat berlakunya aturan lama fungsi dan kekuatan hukum sertipikat sementara bisa dipersamakan dengan sertipikat. Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim terhadap kedudukan sertipikat sementara dalam putusan No.158/Pdt.G/2020/PN.Mks, Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Makassar. Metode yang digunakan bersifat kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif teknik pengumpulan data melalui wawancara yang dianalisis secara kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan sertipikat sementara memiliki kepastian hukum yang lemah dalam fungsinya sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat sementara merupakan sertifikat yang lemah dimata hukum yang berlaku saat ini sehingga dalam kasus ini hakim menganggap bahwa kedudukan sertipikat sementara sangat lemah karena tidak adanya surat ukur secara rinci.

**Kata Kunci:** Sertipikat Sementara, Sertipikat, Surat Ukur

#### Abstract

Temporary certificates are issued without measurement letters, which when the old regulations come into force, the function and legal force of temporary certificates can be equated with certificates. The aim of the research is to determine the judge's legal considerations regarding the position of the temporary certificate in decision No.158/Pdt.G/2020/PN.Mks. This research was conducted at the Makassar District Court. The method used is qualitative with a normative juridical approach, data collection techniques through interviews which are analyzed descriptively qualitatively. The results of this research indicate that the position of a temporary certificate has weak legal certainty in its function as proof of ownership of land rights. The temporary certificate is a weak certificate in the eyes of the current law, so in this case the judge considered that the position of the temporary certificate was very weak because there was no detailed measurement letter.

**Keywords:** Temporary Certificate, Certificate, Measurement Letter



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## A. PENDAHULUAN

Tanah termasuk kekayaan negara yang diperuntukkan kepada rakyat Indonesia sehingga dapat mengelola, mengambil manfaat atas tanah dan memiliki hak atas tanah, guna mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Seiring dengan peningkatan pertumbuhan pembangunan baik di kota maupun di desa

sangat membutuhkan tanah, untuk itu hukum mengatur peruntukan, dan pemanfaatan tanah yang didasarkan pada tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum (Eko, Makkawaru, and Tira 2022). Sebutan tanah dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria (Arba 2017). Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, diperlukan pengaturan yang tepat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah guna terwujudnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (disingkat UUD NRI 1945). Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menentukan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut Undang-Undang Pokok Agraria (disingkat UUPA) yang pada intinya mengatur bahwa: negara memiliki kewenangan mengatur peruntukan penggunaan penguasaan hak atas tanah.

Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut di atas memiliki maksud bahwa negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara (Syarief 2014). Undang-Undang Pokok Agraria merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dijabarkan dalam Pasal 19 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah selanjutnya disebut PP. Peraturan yang dimaksud yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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 (Syarief 2014)

Hukum agraria melalui ketentuan UUPA sebagai hukum nasional yang mengatur secara administratif yaitu keseluruhan peraturan yang menjadi dasar negara dalam menentukan tindakan-tindakan dalam bidang pertanahan. Selain mengatur secara administratif UUPA juga mengatur kepentingan orang perorang atau badan hukum dalam bidang pertanahan atau agraria. Berdasarkan kepentingannya hukum agraria dibagi menjadi dua. Yang pertama, hukum agraria administratif yaitu keseluruhan peraturan yang menjadi landasan negara atau penguasa atau pemerintah dalam menentukan dan melakukan tindakan-tindakan khusus dalam bidang keagrariaan. Kedua, hukum agraria perdata yaitu keseluruhan peraturan yang mengatur kepentingan orang perorangan atau badan hukum perdata dalam

bidang tanah atau agrarian (Sukmawati 2022). Guna menghindari sengketa tanah, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum meliputi kepastian subjektif siapa pemiliknya, ada atau tidak beban di atasnya dan kepastian objektif yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidak bangunan dan tanaman di atasnya.

Kegiatan pendaftaran tanah diadakan dengan berbagai pertimbangan memang tidak diwajibkan oleh Pemerintah, hal ini dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (3) UUPA. Selain itu pada Pasal 19 UUPA dijelaskan pula bahwa pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukumnya yang mengacu kepada ketentuan yang diatur pada PP tersebut kepastian hukumnya mengenai letak, batas, dan luas tanahnya, status tanah dan orang yang berhak atas tanah tersebut dan pemberian surat berupa sertifikat (Parlindungan 1999).

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim terhadap kedudukan sertifikat sementara dalam putusan No.158/Pdt.G/2020/PN.Mks,

## **B. METODE PENELITIAN**

Lokasi penelitian yang dipilih adalah di Pengadilan Negeri Kota Makassar. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu data primer yaitu data yang diperoleh di lapangan melalui wawancara yang dianalisis secara kualitatif deskriptif. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil telaah dokumen- dokumen, buku-buku, dan data-data lainnya yang berhubungan dengan hukum, utamanya hukum pertanahan. Data Tersier atau data penunjang mencakup; bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain diluar hukum untuk menunjang penelitian. Data-data yang diperoleh dikategorikan menjadi dua golongan yaitu data kepustakaan dan data lapangan. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang berfungsi mendeskripsikan data yang diperoleh dalam bentuk kalimat yang logis, selanjutnya diberi penafsiran dan kesimpulan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Sementara**

Perlindungan hukum suatu upaya yang diberikan berdasarkan ketentuan hukum untuk melindungi kepentingan masyarakat. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum

sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Salah satu agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA maka ia harus mendaftarkan hak atas tanah. Pada masa berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 dikenal sertipikat sementara sebagai alat bukti hak. Sertipikat sementara adalah sertipikat tanpa surat ukur, dan mempunyai kekuatan sebagai sertipikat. Pada berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tanpa adanya surat ukur seseorang bisa mendapatkan sertipikat dan mempunyai kekuatan sebagai sertipikat, sebenarnya sertipikat sementara hanyalah untuk mengatasi kesulitan dalam pembuatan surat ukur yang memerlukan biaya dan waktu yang banyak sekaligus petugas BPN yang banyak.

Sementara dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 12 tentang Pendaftaran Tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pada PP tersebut berarti untuk mendapatkan sertipikat maka dalam pendaftaran tanah diperlukan data penunjang diantaranya ialah diperlukan surat ukur pada pendaftaran tanah. Surat ukur tanah merupakan dokumen yang wajib diurus di BPN.

Surat ukur tanah adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Adapun yang termasuk dalam data fisik di antaranya letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun, keterangan mengenai ada/tidaknya bangunan. Analisis atas putusan Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.Mks. menunjukkan sertifikat sementara pada masa berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 memang bisa dijadikan alat bukti hak atas tanah tetapi walaupun saat PP ini berlaku, seharusnya dengan membaca kata sementara masyarakat seharusnya sudah bisa mengetahui bahwa sertifikat ini hanya bisa dipergunakan untuk sementara bukan untuk dijadikan bukti hak selama-lamanya, dan menganggap bahwa sertifikat sementara bisa dijadikan sebagai bukti hak. Hasil wawancara menunjukkan bahwa jika berbicara sertifikat sementara dimasa sekarang, sertifikat sementara masih ada beberapa yang menggunakan, dan hendak untuk mengubahnya menjadi sertifikat, tetapi kebanyakan masyarakat yang ingin mengubah sertifikat sementara menjadi sertifikat ketika terjadi sengketa.

Perkara No. 158/Pdt.G/2020/PN.Mks berawal dari ahli waris dari almarhum Pato bin Kopi (Penggugat) bersengketa dengan ahli waris dari almarhum Mustamin Daeng Matutu (Tergugat). Menurut penggugat tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah Persil 88 D. VVI Kohir 307 CI, Luas 23.00 Ha berdasarkan Objek/Subjek Pajak Nomor : S.015/WJP/KP.1199/85 tanggal 17 Mei 1985 yang terletak di Jalan Kesadaran IV, RT.007, RW.007, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, kemudian ahli waris Pato Bin Kopi menggugat sengketa tanah ini kepada Pengadilan Negeri Makassar, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah bagian tanah milik penggugat juga diakui

dalam sertifikat hak milik Tergugat dengan Nomor 1 Desa Tello Baru Kabupaten Gowa, Gambar Situasi (GS) No.83 Tahun 1968, Seluas 382472 M atas nama Mustamin Daeng Matutu.

Dalam putusan no.158/Pdt.G/2020/PN.Mks penggugat telah menguasai dan mengelolah tanah yang menjadi objek sengketa secara turun temurun sejak tahun 1957 sampai gugatan ini di ajukan, juga tidak pernah mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa baik dalam bentuk jual beli, menukar, menghibahkan, maupun dalam bentuk yang lain yang berakibat beralihnya hak kepemilikan termasuk pada para ahli waris tergugat.

Awal mula terjadinya sengketa ketika tergugat mengajukan surat yang ditujukan pada Kantor Kelurahan Panaikang Kecamatan Panakkukang tergugat meminta agar penggugat menghentikan segala aktivitas yang berada di tanah yang menjadi sengketa, tergugat juga mengajukan laporan pengaduan dugaan tindak pidana yang menurut tergugat penggugat mempunyai keterangan palsu dalam akta otentik, pemalsuan surat, pengrusakan, dan penyerobotan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266, Pasal 263, Pasal 406, Pasal 167 KUHPidana tergugat melaporkan di Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan. Atas kejadian yang dilakukan oleh tergugat yang telah mengaku pemilik dari tanah yang menjadi sengketa maka penggugat mengalami kerugian yang berupa terhambatnya penggugat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang menjadi objek sengketa, serta kerugian lain yang diterima oleh penggugat yaitu munculnya presenden buruk terhadap penggugat karena atas tuduhan dugaan tindak pidana yang dilaporkan oleh tergugat.

Tanda pendaftaran tanah sementara atas nama penggugat Persil 88 D VVI Kohir 307 CI luas 23 Ha yang membuktikan bahwa telah dilaksanakan pendaftaran tanah sementara dari buku CI 307, Persil 88 D VVI luas 23 Ha atas nama Pato bin Kopi tahun 1958, penggugat membawa saksi yaitu Abubarak Abbas dan saksi Muklis yang menurut penggugat mengetahui titik tanah yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan sengketa tanah yang terjadi maka penulis tertarik untuk menganalisis sengketa tanah yang bukti haknya ialah sertipikat sementara dan surat subjek/objek pajak, Maka penulis tertarik menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat sementara berdasarkan putusan Nomor 158/Pdt.g/2020/PN.Mks.

Bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA kepemilikan hak lama tidak lagi memiliki pengakuan sebagai bukti kepemilikan, seperti hal yang terjadi pada penggugat, penggugat menganggap surat subjek/objek pajak sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, padahal dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dijelaskan bahwa surat subjek/objek pajak hanya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah, selain itu bukti kepemilikan hak lama kerap banyak menimbulkan sengketa sebagaimana yang terjadi pada kasus antara ahli waris Pato bin Kopi dan Mustamin Daeng Matutu dimana bahwa penguasaan tanah didasari dengan subjek/objek pajak ialah bukti hak lama dan sebaiknya dikonversi, karena surat subjek/objek pajak saat itu didaftar hanya untuk

memungut pajak pada saat itu bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sama halnya dengan sertipikat sementara dimana sertipikat sementara hanya untuk mengatasi kesulitan dalam pembuatan surat ukur dan untuk pencapaian target Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Dengan adanya PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ini maka bagi pemilik sertipikat telah ada kepastian hukum mengenai kepemilikannya, sebab apabila ia telah memiliki selama 5 (lima) tahun berturut-turut dan memperolehnya dengan itikad baik maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan haknya. Dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 adalah merupakan penyempurnaan pada PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

## **2. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Bukti Kepemilikan Sertipikat Sementara Dalam Putusan Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.MKS**

Di Indonesia asas kebebasan hakim dijamin sepenuhnya dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, selanjutnya disebut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, dimana dirumuskan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Asas kebebasan hakim ini termasuk juga kebebasan bagi hakim dalam merumuskan pertimbangan hukum dikenal dengan legal reasoning yang dilakukan oleh seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara yang diadilinya. Menurut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, pertimbangan hakim adalah pemikiran-pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.

Pertimbangan Hakim adalah argumen atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus perkara. Pertimbangan hakim dibagi menjadi dua yaitu pertimbangan yuridis dan non-yuridis. Di dalam pertimbangan yuridis, setelah pencantuman unsur-unsur tersebut, dalam praktek putus hakim, selanjutnya dipertimbangan hal-hal yang dapat meringankan atau memperberatkan terdakwa. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.Mks Mengadili. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, menyatakan para penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Persil 88 D.VVI Kohir 307 CI, Luas 23.00 Ha atas nama PATO BIN KOPI sesuai dengan surat keterangan objek/subjek pajak Nomor : S.015/WJP/KP.1199/85 tanggal 17 Mei 1985 terletak di Jalan kesadaran IV, RT.007, RW.007, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar. Bahwa majelis Hakim berpendapat bahwa bukti yang diajukan oleh tergugat berupa surat dan saksi yang dibawa oleh tergugat, kekuatan bukti surat tersebut masih diperlukan bukti yang lainnya agar mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat hakim tetapi tergugat tidak mampu mengajukan surat lain untuk diajukan kepada majelis Hakim, dimana tergugat hanya mampu menunjukkan bukti sertipikat sementara.

Pandangan penulis, dalam kasus Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.MKS yang pada putusannya mengabulkan gugatan penggugat sebagian, karena penggugat berhasil membuktikan surat-surat pada dalil gugatannya, sebagai pemilik yang sah atas tanah Persil 88 D.VVI Kohir 307CI, Luas 23.00 atas nama Pato Bin Kopi karena bukti surat penggugat bahwa telah membayar pajak sejak 1972 juga membuktikan bahwa penggugat telah menguasai dan membayar pajak atas tanah sengketa tersebut, penggugat juga membuktikan bahwa adanya bukti yang telah mendasar pada buku kohir milik penggugat, sedangkan tergugat setelah majelis Hakim menelaah bukti surat yang dijadikan sebagai hak atas tanah oleh tergugat ialah sertifikat sementara yang disebutkan bahwa tanah itu berasal dari tanah adat yang belum terdaftar, gambar situasi tidak menunjuk hak atas tanah.

Tanah bekas hak milik adat yang menurut istilah adalah tanah girik, berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak guna usaha) dan belum didaftarkan atau disertipikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam: girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya. Rincik sejatinya merupakan Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia yang ada sebelum tahun 1960. Surat tanah jaman dulu ini cukup populer di sejumlah daerah seperti Makassar, hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam-macam. Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, sebagai bukti penguasaan dan penggunaan tanah adat. Rincik alias surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama.

Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, verponding Indonesia, atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa, atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya PP Pendaftaran Tanah, dengan disertai alas hak yang dialihkan; Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.

Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan (Suyanto 2019) Terhadap alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan, yang objeknya belum

diterbitkan sertipikat hak atas tanah, wajib didaftarkan dalam jangka waktu maksimal 5 tahun sejak berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, jika tidak didaftarkan pada jangka waktu tersebut, maka konsekuensinya alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah, dan hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat semuanya diseragamkan. Artinya, hak-hak barat yang bersumber dari burgerlijk wetboek (BW) harus dikonversikan kepada sistem yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria begitu juga terhadap tanah-tanah adat sudah terdaftar maupun yang belum. Penyelesaian dari tanah BW telah berakhir dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyatakan, bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah tidak diselesaikan haknya kembali menjadi tanah yang dikuasai negara (Wulansari 2016)

Semua hak-hak adat harus dikonversi tanpa kecuali, karena luasnya wilayah hukum Indonesia. Banyaknya pemilikan tanah, sehingga konversi terhadap semua hak milik adat tidak mungkin dapat diselesaikan dalam waktu singkat.<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengakui dengan jelas kedudukan hak milik adat, baik bersifat perorangan atau kelompok. Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tata cara pembuktian hak-hak lama untuk keperluan pendaftaran berasal dari konversi yang dilakukan dengan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau atas pernyataan bersangkutan, dimana kadar kebenarannya bagi pendaftaran secara sistematis cukup untuk mendaftarkan hak.

Tergugat belum mendaftarkan tanah bekas tanah adat yang tergugat miliki sesuai dengan pendaftaran tanah yang berlaku saat ini, tergugat merasa bahwa sertipikat sementara yang tergugat telah miliki telah cukup menjadi alat bukti hak atas tanah. Proses sertipikat tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yang diprakarsai oleh pemerintah. Yang kedua, pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan mandiri/atas prakarsa pemilik tanah. Kedua kegiatan ini tidak perlu didahului dengan proses jual beli (Mualifah, Muhammad Jailani 2022)

Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan menurut ketentuan dan prosedur yang ada dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Surat sporadik adalah alas hak untuk menerbitkan sertipikat, surat sporadik hanya sebagai bukti petunjuk untuk pendaftaran tanah bukan sebagai alat bukti hak atas tanah. Sejauh ini masyarakat memilih untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu diselenggarakan setiap tahunnya oleh pemerintah. Dengan dilakukan pendaftaran tanah masyarakat akan memiliki kepastian hukum atas hak milik sebuah tanah dan mendapat perlindungan hukum untuk haknya. Selain itu manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas dari tanah sehingga kemunculan suatu sengketa dikarenakan tanah yang bersangkutan tidak terdaftar akan berkurang, dan kejelasan tersebut agar tidak memunculkan sengketa.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: Pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Ada banyak hal yang perlu diperhatikan dalam pensertipikatan tanah, baik karena jual beli maupun karena pewarisan, salah satunya yaitu kewajiban untuk dibuat oleh atau menandatangani akta di hadapan Notaris/PPAT sehingga pengalihannya menjadi sah dan berkepastian hukum. Namun, masyarakat belum banyak yang mengetahui arti pentingnya Akta Notaris/PPAT dalam jual beli tanah maupun dalam hal pewarisan. Yang terpenting dalam hal pewarisan, karena banyak terjadi bahwa kepemilikan satu bidang tanah tidak dilakukan berdasarkan perbuatan hukum (Masriani 2022).

Pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA telah dijelaskan untuk menjamin kepastian hukum maka pentingnya diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 juga telah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah 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. Maka pentingnya mendaftarkan tanah adat agar tidak beresiko terjadinya sengketa tanah.

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu system pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar (Santoso 2017).

Terhadap tidak melakukan pendaftaran tanah maka adanya akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah yaitu dilakukannya pembatalan sertipikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN dengan dikeluarkannya Surat Keputusan pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, sehingga para pihak yang mengaku sebagai tuan tanah/pemilik tanah yang tidak sah tidak dapat menguasai tanah yang menjadi sengketa itu.

Majelis Hakim menyatakan perbuatan tergugat mengaku sebagai pemilik atas Objek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Desa Tello Baru Kabupaten Gowa, Gambar situasi (GS) No. 83 Tahun 1968, Seluas 38247 M<sup>2</sup> atas nama Mustamin Daeng Matutu adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat ialah mengaku sebagai pemilik objek sengketa atas tanah yang menjadi objek sengketa. Kepemilikan bidang tanah dapat dibuktikan kepemilikannya dan penguasaannya melalui sertifikat atas tanah, dapat dipastikan bila tanah tersebut memenuhi aspek legalitas sehingga tidak memungkinkan bagi orang lain diluar nama yang tercantum dalam sertifikat untuk memiliki atau melakukan klaim atas kepemilikan tanah yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum.

Dalam memberikan suatu keadilan, hakim melakukan kegiatan dan tindakan. Pertama-tama menelaah lebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya. Majelis hakim tidak dapat begitu saja memberikan suatu keputusan akan tetapi harus berdasarkan pada dalil-dalil dan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Berkaitan dengan hal tersebut bahwa hakim dalam memberikan putusan tidak boleh otoriter, melainkan harus memberikan argumentasi serta alasan yang jelas baik bagi para pihak maupun bagi para pencari keadilan umumnya.

Bahwa dalam aspek ini Hakim memang telah berpatokan dengan dalil-dalil gugatan di persidangan namun bila merujuk pada PP Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diganti menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat sementara, yaitu sertipikat tanpa surat-ukur, mempunyai fungsi sebagai sertipikat. Maka banyak yang berpendapat bahwa sertipikat sementara sama fungsi dan kekuatannya sebagai sertipikat.

Melalui wawancara dengan Hakim Halidjah Wally bahwa putusan Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.Mks bahwa putusan tersebut sudah dikuatkan dengan Banding dan Kasasi. Bila suatu permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan dibawahnya diterima oleh Mahkamah Agung, maka putusan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

Sistem peradilan di Indonesia mengenal tiga tingkatan pengadilan yakni pengadilan tingkat pertama, pengadilan tingkat banding, dan pengadilan tingkat kasasi. Untuk penyebutan tiga tingkatan proses peradilan ini dikenal dua istilah *judex factie* dan *judex jurist*. *Judex factie* merupakan hakim yang memeriksa fakta persidangan, apakah dari fakta itu terbukti atau tidak perkara tersebut. Sedangkan, *judex jurist* merupakan hakim yang memeriksa penerapan hukum, apakah ada kekeliruan dalam penerapan hukum di pengadilan *judex factie*.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat sementara pada saat berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 itu dianggap/dipersamakan dengan sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, walaupun sertifikat sementara belum disertai dengan surat ukur tanah, namun bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun dengan dicabutnya PP Nomor 10 Tahun 1961 dan diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat sementara tidak dapat dibuktikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah namun berfungsi sebagai bukti petunjuk. Pertimbangan hukum hakim terhadap bukti kepemilikan sertifikat sementara pada putusan Nomor 158/Pdt.G/2020/PN.Mks, bukti kepemilikan sertifikat sementara dinyatakan dikalahkan dengan bukti surat subjek/objek pajak karena sertifikat sementara kedudukan hukum lemah karena sertifikat sementara tidak memiliki surat ukur, jadi hakim memutuskan bahwa pemegang surat subjek/objek pajak yang berhak atas tanah sengketa tersebut berdasarkan

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arba, M. 2017. Hukum Agraria Indonesia.
- Dantes, Komang Febrinayanti, and I Gusti Apsari Hadi. 2021. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT." Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha 9 (3): 905–16.
- Eko, Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira. 2022. "Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Yang Dibatalkan Alas Hak Peralihannya." Clavia 20 (3): 281–92.
- Mualifah, Muhammad Jailani, dan Lewis Grindulu. 2022. "KEKuatan Hukum Surat Pemilikan Sementara Sebagai Alat Bukti Dalam Pemberian/Penyerahan Hak Atas Tanah." Risalah Kenotariatan 3 (1).
- Masriani, Yulies Tiena. 2022. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." Jurnal Usm Law Review 5 (2): 539.
- Ngongoloy, Marcho Gideon Vicenco. 2022. "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021." Lex Privatum 10 (Pasal 3): 1–2.
- Parlindungan, A. P. 1999. Pendaftaran Tanah Indonesia. Bandung: Mandar Maju.

- Syarief, Elza. 2014. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Sukmawati, Putu Diva. 2022. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 2 (2): 90.
- Santoso, Urip. 2017. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: PrenadaMedia.
- Suryaningsih, Zainuri. 2016. "Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah." Jendela Hukum 50 (5): 336–48.
- Suyanto. 2019. Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Tira, Andi. 2022. Pengantar Hukum Agraria Indonesia. Makassar: Makassar: Berkah Utami.
- Wulansari. 2016. Hukum Adat Indonesia. Edited by S.H AEP Gunarsa. Bandung: Refika Aditama.