

Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)

Rizky Anggita, Kholis Roisah, Mujiono Hafidh Prasetyo
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
E-mail: rizkyanggitaa@gmail.com

Abstract

Dual Certificates according to Article 107 of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 9 of 1999 are categorized as administrative law defects for a service product of the National Land Agency (BPN), other errors of an administrative law nature. The purpose of this study was to examine and analyze the procedure for issuing land certificates at the Garut Regency Land Office associated with UUPA Number 5 of 1960 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration and To review and analyze the legal efforts carried out by the Garut Regency Land Office in dealing with overlapping certificates. The legal materials studied and analyzed in normative legal research consist of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The results of this study indicate that the Procedure for Issuing Land Certificates according to UUPA Number 5 of 1960 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is by way of conversion of land rights, into land rights according to the provisions contained in the LoGA, and Legal Efforts of the Garut Regency Land Office in dealing with Overlapping Certificates.

Keywords : *Procedure for Issuing Land Certificates; Research; Legal Effort*

Abstrak

Sertipikat Ganda menurut Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dikategorikan sebagai cacad hukum administrasi atas suatu produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Terjadinya sertifikat cacad hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis prosedur penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Garut dihubungkan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Untuk mengkaji dan menganalisis upaya hukum yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Garut dalam menangani sertifikat ganda (*overllaping*). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka sumber data yang utama berasal dari data kepustakaan. Bahan hukum yang dikaji dan yang dianalisis dalam penelitian hukum normative terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ialah dengan cara konversi hak atas tanah, menjadi hak atas tanah menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPA, dan Upaya Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Garut dalam menangani Sertifikat *Overlapping*.

Kata Kunci : *Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah; Penelitian; Upaya Hukum*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 pemerintah mengeluarkan peraturan untuk mengatur masalah agraria yaitu “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan UUPA”, “sebagaimana disebutkan dalam diktum ke-5 UUPA yang merupakan pembaruan hukum agraria dan merupakan kebijakan pertanahan yang berlaku di Indonesia untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat sempurna” (Notonagoro, 1984).

UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah (Harsono, 2005).

Dalam rangka untuk menciptakan adanya kepastian hukum di sektor pertanahan, sehingga diperlukan adanya perangkat hukum yang tercatat dengan jelas, lengkap, dan dipatuhi dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan konsisten berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Melalui adanya proses pendaftaran tanah menjadi menjadi salah satu cara untuk menuju terciptanya kepastian hukum. “Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut” (Sangsun & Florianus, 2008) .

Dalam UUPA pendaftaran tanah menjadi hal utama atas terciptanya suatu bukti hak milik atas suatu tanah. Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA (Supriadi, 2008):

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintahan;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran atas 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 mengikat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- 4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Pasal (1) angka (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya (Perangin, 1991).

Pasal (1) angka (10) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk tanda bukti dan pemeliharannya (Harsono, 2005). Obyek dari pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah Negara

Berdasarkan Pasal (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan sertipikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Effendie, 1993) .

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan bagian dari program Presiden Joko Widodo yaitu Nawa Cita. Hingga tahun 2025 Presiden Joko Widodo menargetkan penerbitan lima juta sertifikat di seluruh Indonesia. Program PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum bersertifikat maupun sudah bersertifikat di suatu wilayah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, saat ini sedang mengerjakan program Pemerintah Pusat, yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pada anggaran tahun 2017 Kabupaten Garut sudah menyerahkan 5.500 Sertipikat kepada Masyarakat yaitu di Desa Cimuncang Kecamatan Garut Kota dan Desa Margalaksana Kecamatan Cilawu, pada tanggal 17 Oktober 2017 oleh Presiden Joko Widodo, akan tetapi program tersebut bukan berarti tidak terdapat masalah atau kendala, hasil analisis penulis dan mendapatkan sample kasus di Desa Cimuncang Kecamatan Garut Kota, terdapat beberapa Sertipikat hasil produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang *overlapping* (tumpang tindih) atau double sertipikat dalam satu lokasi bidang tanah dengan sertipikat terdahulu atau sertipikat yang lebih dulu ada sebelum terbit sertipikat produk PTSL, hal ini terjadi dan baru di ketahui ketika sertipikat terdahulu akan di lakukan peralihak hak atas tanah, pada saat itu sertipikat terdahulu, yaitu “Sertipikat Hak Milik Nomor 50 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 65 Desa Cimuncang” dilakukan terlebih dahulu plotting sertipikat, seketika itu juga gambar yang tertera di Peta Induk Kantor Pertanahan Kabupaten Garut baru terlihat Sertipikat Hak Milik Nomor 50 dan 65 di atas nya di duduki oleh Sertipikat Hak Milik Nomor hasil produk PTSL, maka karena hal ini sertipikat terdahulu tidak dapat dilakukan proses selanjutnya dan tidak dapat dilakukan peralihak hak, sehingga mengakibatkan pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 50 dan 65 dirugikan dan dilanggar hak-haknya.

2. Kerangka Teori

Kepastian hukum adalah suatu kondisi dimana suatu peraturan dibuat dan diumumkan dengan penuh keyakinan karena mengatur sesuatu hal dengan jelas. Teori mengenai kepastian hukum merupakan salah satu teori penting dalam hukum dan ketertiban. Notohamidjojo dalam bukunya menyatakan bahwa: “hukum mempunyai tujuan pada persoalan yang menyertainya, khususnya kepastian hukum, keadilan, kemudahan atau kepraktisan” (Notohamidjojo, 1975). Kepastian hukum tidak hanya sebatas pasal dalam perundang-undangan, namun selain adanya konsistensi antara pasal yang satu dengan pasal yang lain, suatu pedoman hukum dibuat dan diumumkan dengan penuh kepastian karena dibuat untuk dapat memberikan suatu peraturan yang jelas. Jelas karena di dalamnya tidak menimbulkan pertanyaan atau banyak pengertian, serta sistem hukum dalam undang-undang menjadi suatu pengaturan norma, sehingga tidak ada konflik atau pertentangan norma atau adanya ketidakjelasan norma.

Terdapat 2 (dua) implikasi dalam kepastian hokum antara lain; pertama adanya pedoman umum yang membuat orang memahami kegiatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan

yang kedua sebagai jaminan kepastian bagi orang-orang yang sedang berurusan dengan hukum, sehingga mampu memahami bagaimana Negara dalam memberikan suatu putusan hukum. Kepastian hukum ini sangat penting untuk menjamin kerukunan dan ketenteraman masyarakat (Rato, 2014).

Kepastian hukum dapat bermakna dimana seseorang dapat memperoleh sesuatu yang normal dalam situasi tertentu. Kepastian juga bermakna sebagai norma yang pasti sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bagi orang-orang yang bergantung pada suatu peraturan. Dengan demikian makna kepastian hukum dapat diartikan sebagai adanya kejelasan dan kekekalan dalam pemanfaatan hukum dalam masyarakat. Hal ini akan bermanfaat karena tidak menyebabkan banyak kesalahan. Kepastian hukum merupakan asas yang tidak dapat dipisahkan oleh norma-norma hukum. Hukum apabila tidak ada kepastian yang sah akan mengakibatkan hilangnya arti pentingnya dari hukum tersebut karena kepastiannya tidak dapat digunakan sebagai aturan yang berlaku untuk semua orang.

3. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka perlu adanya suatu penyelesaian yang tidak hanya dilakukan dengan pemikiran-pemikiran praktis melainkan memerlukan suatu analisis secara normatif yang dapat dituangkan dalam karya tulis ilmiah. Oleh sebab itu permasalahan yang ingin dibahas dalam artikel ini yaitu; bagaimana Langkah-langkah yang Harus ditempuh dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut “UUPA No. 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”?, dan bagaimana Upaya Hukum yang dilakukan dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Apabila Terdapat Cacat Hukum?

4. Orisinalitas Hasil Penelitian

Pembahasan mengenai aspek Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah sudah pernah dilakukan sebelumnya, antara lain estiani denan judul “Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum” dalam artikel tersebut dibahas mengenai akibat hukum yang dalam pembuatannya ditemukan adanya cacat hukum dan akibat hukum sertipikat hak atas tanah dan penyelesaiannya terhadap akta otentik notaris cacat hukum tersebut (Estiani, 2019). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Lailatul Jannah dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Tanah Bengkok”. Artikel tersebut menekankan pembahasannya terhadap tinjauan mengenai tanah bengkok dan pendaftaran tanah bengkok yang bersertipikat dan status hukumnya (Jannah, 2021).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang sudah dijelaskan di atas. Artikel ini lebih mendalam membahas mengenai langkah-langkah yang harus ditempuh dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut “UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, dan upaya hukum yang dilakukan dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Apabila Terdapat Cacat Hukum.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Hukum Normatif. Pengumpulan data dilakukan dengan mendokumentasikan semua bahan hukum yang terkait dengan penelitian, memilih dan memilah bahan hukum yang paling sesuai dengan topik penelitian, serta menyusun bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu hasil penelitian akan berusaha memberikan gambaran situasi penelitian yang komprehensif, sistematis dan mendalam. Metode analisis data dengan menggunakan analisis data kualitatif, yang memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia atau pola-pola yang di analisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku (Ashtofa, 2013).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Langkah-langkah yang Harus ditempuh dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:

- 1) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II.
- 2) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II.
- 3) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loket II, yang biasanya berisi tentang:
 - a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan
 - b. Rincian biaya.
 - c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.

- 4) Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III
- 5) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar.
- 6) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat.
- 7) Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

Sedangkan cara memperoleh hak kepemilikan atas tanah, meliputi:

a. Konversi hak atas tanah

Konversi dalam hal ini adalah perubahan status dari hak atas tanah menurut hukum agrarian sebelum berlakunya UUPA, menjadi hak atas tanah menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPA. Hak-hak atas tanah berasal dari hak adat, yang menyerupai hak milik seperti, hak yasan, hak druwe desa, hak gogolan, dan lain sebagainya dengan nama beragam (tergantung pada adat istiadat/hukum adat setempat), yang bersifat tetap, dapat dikonversi (diubah statusnya) menjadi hak milik menurut ketentuan UUPA.

Terhadap kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai sertifikat dari BPN berdasarkan ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 atau PP nomor 24 tahun 1997, maka pemilik terkait dapat menempuh mekanisme konversi, untuk kemudian mendapatkan sertifikat atas nama pemilik terkait itu sendiri.

Syarat-syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Konversi adalah:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Fotokopi KTP pemohon yang telah dilegalisasi oleh pejabat berwenang
3. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan, tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah
4. Bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum bersertifikat, dapat berupa salinan *letter C* yang diketahui oleh kepala desa; model D asli, model E asli, serta fotokopi pemeriksaan desa yang diketahui oleh kepala desa terkait.
5. Fotokopi buku C, memuat tentang identitas tanah yang dimohon/didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan, di *Leter C* dasar pencatatan adalah pada subjek pemilik hak atas tanah, bukan pada bidang tanahnya. Ini tentunya berbeda dengan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, yang merupakan administrasi kepemilikan hak per bidang tanah.

6. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjelaskan tentang perihal status Yuridis tanah belum bersertifikat, tidak dijadikan jaminan utang, serta tidak dalam sengketa.
 7. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan tentang pemasangan batas-batas permanen.
 8. Surat pernyataan persetujuan dari dan ditandatangani pemilik tanah yang berbatasan langsung, dengan diketahui oleh Kepala Desa. Memuat tentang perihal luas tanah yang didaftarkan, dan disetujui oleh pemilik tanah yang bersebelahan/berbatasan langsung tersebut.
 9. DI.20 (Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah), dibuat per bidang tanah;
 10. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir atau SPPT PBB tahun berjalan.
- b. Konversi peralihan hak

Peralihan hak dalam pengertian, pemilikan hak atas tanah yang didaftarkan/dimohonkan sertifikatnya, bukanlah milik pemohon melainkan berasal dari pemilik hak atas tanah sebelumnya yang telah beralih hak karena hubungan hukum tertentu, yang sah dan dibenarkan menurut hukum kepada pemohon.

Bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak diketahui di masyarakat antara lain, warisan, hibah, jual beli, sewa-menyewa, wakaf, dan sebagainya, yang dilandasi kesepakatan damai. Namun dalam kondisi tertentu, ada juga peralihan hak yang pihak-pihaknya tidak menyepakati secara damai melainkan didasarkan pada satu perjanjian bersifat memaksa sebelumnya, atau karena ada persengketaan yang telah diputuskan oleh pengadilan.

Merujuk pada UU Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam kondisi normal transaksi seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuannya, agar pelaporan peralihan hak atas tanah terkait, dapat segera ditindaklanjuti ke Kantor Pertanahan, untuk kemudian didaftarkan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran Tanah Konversi Hak berdasarkan perolehan hak karena wakaf atau peralihan hak atas tanah, adalah:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
 - a) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan atau,
 - b) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA Nomor 9 Tahun 1959, atau

- c) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah memenuhi semua kewajiban yang disebutkan di dalamnya, atau
 - d) Petuk Pajak Bumi dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - e) Akta peralihan hak di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan setempat, yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - f) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - g) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya PP Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai dasar hak yang diwakafkan, atau
 - h) Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti atas tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - i) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan
 - j) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan PBB, dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - k) Bentuk lain dari alat pembuktian tertulis, dengan nama apa pun juga, sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
 - l) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya, yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang diketahui kades/lurah dan 2 saksi dari tetua adat/penduduk setempat.
 4. Bukti dasar perolehan hak karena waris (keterangan pembagian waris), atau peralihan hak (perjanjian jual-beli, hibah, dan sebagainya).
 5. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotokopi KTP dan KK yang masih berlaku), serta identitas pemilik hak sebelumnya, atau KTP seluruh ahli waris dalam hal peralihan hak karena pembagian waris.
 6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.

7. Bukti SSBPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), meskipun nihil namun tetap terlampirkan.
- c. Pendaftaran Tanah Kedua
- Syarat-syarat pendaftaran tanah kedua ini, antara lain:
1. Hak atas tanah yang diperoleh melalui peralihan hak atau waris
 2. Hak atas tanah yang diperoleh melalui pendaftaran peningkatan hak
 3. Penggantian sertifikat karena rusak.

2. Upaya Hukum yang dilakukan dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Apabila Terdapat Cacat Hukum

Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mengatur mengenai hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi atas suatu produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Produk pelayanan BPN dinyatakan cacat apabila terdapat (Sutopo, 1992) :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Terjadinya sertifikat cacat hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern”.

Faktor intern yaitu tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi, kurang berfungsinya aparat pengawasan sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya serta ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak teliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan faktor ekstern yaitu masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang

dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah, Ketersediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah serta pembangunan

Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah. Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah terdapat lembaga *rechtsverwerking*. Meskipun prinsip *rechtsverwerking* diterapkan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai tanah sebagai pemegang hak dengan sertipikat tanah sebagai tanda bukti pemilikannya, namun prinsip *rechtsverwerking* tidak memberikan perlindungan hukum serta dapat merugikan bagi pihak yang memiliki tanah namun tidak dapat membuktikan dengan alat bukti sertipikat tanah. Perlindungan hukum juga sulit diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memperoleh hak atas tanah hanya dengan berdasarkan asas itikad baik (Sutedi, 2004) .

Sertifikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, karena sertipikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya. Hal ini berbeda dengan sistem publikasi positif, yaitu tanda bukti hak seseorang atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila ternyata terdapat bukti yang cacad, menunjukkan cacad hukum dari perolehan hak tersebut, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan, kecuali tuntutan pembayaran ganti kerugian.

Dalam kepustakaan hukum dikenal dua jenis sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sifatnya preventif dan represif. Menurut Hadjon pada perlindungan hukum yang preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif (sudah pasti). Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, Perlindungan hukum preventif sangat signifikan bagi tindakan pemerintah yang tidak didasarkan pada ketentuan aturan yang berlaku. dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada suatu kebijakan yang diambil (Hamni, 2013).

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ialah dengan cara Konversi hak atas tanah, yaitu perubahan status dari hak atas tanah menurut hukum agrarian sebelum berlakunya UUPA, menjadi hak atas tanah menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPA. Hak-hak atas tanah berasal dari hak adat, yang menyerupai hak milik seperti, hak yasan, hak druwe desa, hak gogolan, dan lain sebagainya dengan nama beragam (tergantung pada adat istiadat/hukum adat setempat), yang bersifat tetap, dapat dikonversi (diubah statusnya) menjadi hak milik menurut ketentuan UUPA. Prosedur Penerbitan dan Akibat Hukum Sertifikat Tanah Hak Milik secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut
 - a) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran;
 - b) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah;
 - c) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran;
 - d) Pembuatan Daftar Tanah;
 - e) Pembuatan SU;
 - f) Pembuktian Hak Baru;
 - g) Pembuktian Hak lama;
 - h) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran;
 - i) Pengesahan Hasil Pengumuman;
 - j) Pembukuan Hak;
 - k) Penerbitan sertifikat
2. Upaya Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Garut dalam menangani Sertifikat *Overlapping* (Ganda), bahwa Sertifikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, karena sertifikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya. Hal ini berbeda dengan sistem publikasi positif, yaitu tanda bukti hak seseorang atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila ternyata terdapat bukti yang cacat, menunjukkan cacat hukum dari perolehan hak tersebut, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan, kecuali tuntutan pembayaran ganti kerugian.

DAFTAR PUSTAKA**Buku:**

- Ashtofa, B. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kansil, Csl. Christine, dkk. (2009), *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Effendie, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Notonagoro. (1984). *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Notohamidjojo, O. (1975). *Demi Keadilan dan Kemanusiaan*. Jakarta: BPK Gunung Mulia.
- Perangin, E. (1991). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- R. Soeprapto (1976), *UU Pokok Agraria dalam Praktek*. Jakarta: Mitra Sari.
- Sangsun SP, & Florianus. (2008). *Tata Cara Mengururs Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Rato, D. (2014). *Filsafat Hukum: Suatu Pengantar Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, Cetakan ke-IV. Surabaya: LaksBang.
- Supriadi. (2008). *Hukum Agraria, cetakan ke Dua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2004). *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta). Jakarta: BP.Cipta Jaya.

Artikel Jurnal:

- Hamni, L. B. (2013). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas tanah. *Jurnal Hukum Universitas Mataram*.
- Estiani. (2019). Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum. *Notarius*, Vol. 12, (No.2), p. 811-823.
- Jannah, Lailatul., & Herawati, Mega Tri., & Rachmawati., Istiana. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Tanah Bengkulu. *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol.7,(No.1), p. 87-96.
- Sutopo, U. (1992). Masalah Penyalahgunaan Setifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya. *Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998 Tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.