

SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN IMPLIKASI TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN TANAH¹

Oleh : Petrus R. G. Sinaga²

ABSTRAK

Indonesia adalah negara agraris yang sangat kaya akan sumber daya alam yang berpotensi besar bagi pengembangan kehidupan manusia. Sebagai sebuah negara agraris, hampir seluruh kebutuhan manusia dikelola dan diperoleh berdasarkan pengelolaan sumberdaya agraria tersebut. Oleh karena itu, kiranya sangat mendesak bagi negara untuk menciptakan keteraturan dalam upaya pengelolannya. Upaya menciptakan keteraturan dalam pengelolaan agraria sudah sejak lama menjadi sebuah kemendesakan, bukan hanya di negara Indonesia, namun di seluruh dunia. Dalam konteks negara Indonesia, pembuatan sertifikat tanah pada umumnya melalui beberapa mekanisme sebagaimana diatur dalam undang-undang, yakni: a) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II; b) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II; c) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loket II; d) Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III; e) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar; f) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat; dan g) Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah. Mekanisme ini dapat dilakukan dengan

¹ Artikel Skripsi.

² NIM. 090711648. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Manado

cara: Konversi hak atas tanah, Konversi peralihan hak, dan Pendaftaran Tanah Kedua. Bahwa sertifikat hak atas tanah bermplikasi terhadap kepastian kepemilikan tanah. Implikasi positif antara lain dalam hal adanya kepastian hukum hak atas tanah, sistem layanan pendaftaran tanah yang bersih dan tertib, terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertifikat, dan tercipta kepercayaan masyarakat Terhadap Negara (BPN). Sedangkan Implikasi negatif bisa terjadi dalam hal produk hukum sertifikat yang salah akibat kelalaian, adanya kriminalisasi dalam pendaftaran tanah, dan pemalsuan sertifikat.

Kata Kunci : Sertifikat, Tanah

PENDAHULUAN LATAR BELAKANG

Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan.³ Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.

Melihat perubahan yang pesat akan perubahan fungsi tanah atas kebutuhan hidup manusia ini, maka di Indonesia telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan

³ Dalam peraturan pemerintah pengganti undang-undang, yang dimaksud dengan Tanah ialah Tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum. (Pasal 1 ayat 1 a dan b PERPU No 51 tahun 1960).

dalam bidang pertanahan dalam bentuk peraturan dan hukum agraria.⁴ Terhitung sejak tahun 1737 dalam undang-undang perdata Islam yang dulunya dimiliki oleh kekhalifan Turki Usmani, dan kemudian dalam perkembangannya, melalui UUPA pasal 19 dan pasal 32 serta Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Selama ini, banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai atau merasa memiliki hak atas tanah hanya berdasarkan pada kebiasaan atau warisan lisan secara turun-temurun tanpa bukti-bukti hukum yang bisa berakibat hukum bagi yang memilikinya. Yang akan merepotkan dalam konteks ini adalah ketika adanya pihak ketiga yang masuk dan mengklaim kepemilikan tanah tersebut adalah miliknya (pihak ketiga) dan bisa menunjukkan bukti kuat atas kepemilikan tanah tersebut, maka pasti akan memunculkan konflik yang besar antar kedua belah pihak.⁵ Dalam rangka

memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah. Berbagai peraturan dari yang sifatnya paling umum hingga teknis sekalipun tentang pendaftaran tanah dan pengurusan sertifikat tanah telah dibuat dan diberlakukan pemerintah.

Melihat berbagai pergolakan dan polemik yang sekarang ini banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat sehubungan dengan sertifikat tanah dan implikasinya terhadap kepemilikan tanah di atas, maka dalam skripsi ini, penulis tertarik untuk mengembangkan tulisan dengan berfokus pada judul: Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang penulisan di atas, maka masalah utama yang hendak dihadapi dalam skripsi ini adalah: Bagaimanakah mekanisme pembuatan sertifikat tanah menurut undang-undang? Dan Apa saja yang menjadi implikasi pengurusan pemilikan sertifikat hak atas tanah?

METODOLOGI PENULISAN

Penulisan skripsi ini akan dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif-Yuridis. Maksudnya, karena secara umum penulisan hukum maupun penulisan ilmu-ilmu sosial serta ilmu filsafat, kebanyakan hanya menggunakan metode kualitatif, karena situasi masalah yang dihadapi sangat

diberikan oleh keluarga kami kepada pihak lain tersebut. Akhirnya kasus ini berujung pada konflik di pengadilan yang sampai saat ini belum terselesaikan.

⁴ Hukum Agraria adalah kaidah-kaidah hukum yang mengatur bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Secara etimologis, kata agraria berasal dari bahasa Yunani / Grik purba: "Ager" yang berarti ladang atau tanah. Kata ini dalam bahasa Latin *Agarius*, yaitu apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah. Dus berarti perladangan pertanian. Kemudian dalam bahasa Inggris, kata agraria dipakai dengan istilah *Land*, yang berarti tanah atau ladang. Menurut undang-undang pokok agraria, pengertian agraria terbagi atas dua, yakni: arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas, agraria diartikan sebagaimana dalam pasal 1 ayat 2 yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa. Sedangkan dalam arti sempit, agraria dimengerti sebagaimana dalam pasal 4 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria, yakni tanah. (Bdk. H. Ali Achmad Chomzah, SH., Hukum Agraria (pertanahan) Indonesia Jilid 1, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 1-5).

⁵ Contoh paling konkret yang terjadi dalam konteks ini adalah kasus penggandaan sertifikat palsu yang penulis alami. Ada pihak lain (pemilik modal) yang mendirikan bangunan Hotel di lokasi tanah hak milik kami dengan modus penggandaan sertifikat. Pihak lain tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah hak miliknya padahal lokasi tanah tersebut adalah lokasi pinjaman saja yang

holistik (menyeluruh) sehingga membutuhkan kajian yang lebih mendalam dan tidak bisa didekati dengan metode kuantitatif yang biasanya menggunakan sistem angket dan penjumlahan dalam penelitian.

PEMBAHASAN

A. MEKANISME PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:⁶

1. Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II⁷
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.⁸

⁶ Mekanisme proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah di PBN telah menentukan system pelayanan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan Instruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, dengan system Loket.

⁷ Loket adalah system pelayanan terpadu dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah dan merupakan hasil instruksi menteri/kepala BPN. *Loket I* berfungsi sebagai sarana informasi pelayanan yang memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan. *Loket II*, adalah bagian penyerahan dokumen di mana di sini pendaftar yang hendak mengurus segala surat-surat tanah dapat mendaftarkan diri melalui loket ini.

⁸ Loket III adalah bagian penyerahan biaya/pembayaran segala bentuk biaya administrasi yang dikenakan kepada pemohon atau pendaftar selama proses pengurusan surat-surat atau akta tanah.

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 jo 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:
 - Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan atau,
 - Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No.9/1959, atau
 - 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

- Petuk Pajak Bumi dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
 - Akta peralihan hak di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan setempat, yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya PP Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai dasar hak yang diwakafkan, atau
 - Surat penunjukkan atau pembelian Kaveling tanah pengganti atas tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan
 - Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan PBB, dengan disertai dasar Hak yang dialihkan, atau
 - 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.
 - 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.

B. IMPLIKASI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH

a. Implikasi Positif

Berdasarkan penjelasan di atas, maka pengurusan sertifikat hak atas tanah berimplikasi terhadap kepemilikan tanah. Adapun implikasi ini, ada yang bersifat negative, dan ada juga yang bersifat positif. Implikasi yang positif sertifikat hak atas tanah terhadap kepemilikan tanah, antara lain:

1. Adanya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Implikasi positif pertama yang bisa didapat dengan adanya pengurusan dan pemilikan sertifikat tanah, adalah adanya kepastian hukum hak atas tanah. Dengan adanya hak kepemilikan tanah dan disertai dengan bukti sertifikat hak atas tanah, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan.

Dengan terdaftarnya tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena:

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*)
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam system yang dilakukan (*accuracy*)
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*)
- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

2. Sistem Layanan Pendaftaran Tanah yang bersih dan Tertib

Implikasi positif kedua yang bisa didapat dengan adanya pengurusan dan pemilikan sertifikat tanah, adalah system layanan pendaftaran tanah yang menjamin dan mendukung ketertiban dan kenyamanan pengurusan surat dan sertifikat hak atas tanah.

System layanan sebagaimana telah diatur oleh instruksi Menteri/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998 dengan pemberlakuan system loket, dapat memudahkan proses pengaturan dan penjaminan sertifikat hak atas tanah dapat diurus dengan aman dan memiliki perlindungan hukum yang akurat.

Instruksi Menteri ini memberikan kontribusi besar bagi peningkatan ketelitian dalam pengurusan surat-surat tanah seluruh warga masyarakat, dan memberikan kemudahan biaya administrasi, perlindungan pemilik hak atas tanah dan rasa aman bagi pemohon atau pendaftar. Dengannya, jaminan

kepemilikan yang sah dapat dimiliki oleh setiap pendaftar atau pemohon.

3. Terhindarnya Konflik atau Pertikaian Akibat Status Sertifikat

Implikasi positif tiga yang bisa didapat dengan adanya pengurusan dan pemilikan sertifikat tanah, adalah terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertifikat yang tidak jelas dan atau sertifikat ganda. Dengan bantuan layanan system pengurusan surat tanah sebagaimana dijelaskan di atas, maka akan semakin memperkecil kemungkinan adanya sertifikat ganda atau klaim sertifikat yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak kepemilikan tanah yang dimiliki secara sah oleh perseorangan atau badan hukum.

4. tercipta Kepercayaan Masyarakat Terhadap Negara (BPN)

Implikasi positif keempat adalah terciptanya kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional dalam mengurus sertifikat Tanah. Dengan adanya pelayanan yang prima oleh petugas badan pertanahan nasional, selain memberikan dampak positif bagi kepastian hukum dan kenyamanan masyarakat serta berkurangnya konflik akibat status sertifikat tanah masyarakat, juga menjadi jaminan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga Negara.

Masyarakat dengan sendirinya akan memberikan kepercayaan penuh kepada pihak BPN untuk membantu mereka dalam upaya melegalkan semua hak milik tanah yang dimiliki tanpa adanya praduga atau pikiran negatif. Jaminan kepercayaan masyarakat ini akan semakin mempermudah kinerja BPN dalam upaya menciptakan stabilitas dan keamanan di bidang pertanahan melalui penerbitan sertifikat bagi warga masyarakat. Hal ini tentu dengan sendirinya akan memudahkan pra anggapan masyarakat tentang lembaga Negara ini yang menurut mereka adalah

sarana 'pungli' pungut liar uang rakyat dengan modus pengurusan surat-surat sertifikat tanah atau sarana dikte bagi masyarakat dan lain sebagainya. Kesan ini berubah dengan sendirinya sejalan dengan perbaikan kinerja petugas BPN dalam menangani proses pembuatan sertifikat tanah dari masyarakat. Asa keadilan dan jaminan penegakan hukum menjadi kunci keberhasilan kinerja BPN dan kunci kembalinya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga Negara bidang pertanahan.

b. Implikasi Negatif

Adapun implikasi negatif yang bisa terjadi, antara lain:

1. Produk Hukum Sertifikat Yang salah akibat Kelalaian

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan hukum administrasi Negara. Atas pembuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Hal inilah yang merupakan implikasi negative pertama yang bisa terjadi dengan pengurusan sertifikat hak atas tanah.

Atas perbuatan yang salah atau lalai akhirnya akan menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah pula, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertifikat, maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut. Kesalahan mana telah ditengarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.

Oleh karena itu, seorang pejabat TUN perlu hati-hati dan teliti dalam menghadapi tugasnya untuk mengurus berbagai permohonan masyarakat dalam mengurus sertifikat dan atau surat tanah. Kesalahan bisa saja dalam hal pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam

buku tanah. Akibat dari kesalahan dan kelalaian ini, maka sertifikat yang dihasilkan pun bisa batal demi hukum.

Adapun bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan Negara/BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.

2. Adanya Kriminalisasi dalam Pendaftaran Tanah

Implikasi negatif kedua yang bisa didapat dengan adanya pendaftaran tanah adalah terjadinya kriminalisasi. Kriminalisasi bisa terjadi pada pihak PTUN dan juga pada pihak pemohon. Hal ini sebagai akibat dari kekurangtelitannya pejabat maupun niat jahat dari pemohon pembuat sertifikat dalam pengurusan. Hal ini tentu akan memberikan efek negatif bagi penegakan hukum di Indonesia.

Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakkan hukum, dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00 (sepulu ribu rupiah).

Kebijakan kriminalisasi dalam PP No. 10 Tahun 1961 ini ternyata tidak lagi dijumpai dalam PP No.24 Tahun 1997. Hal ini berarti kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah telah berubah menjadi dekriminalisasi atas perbuatan-perbuatan tertentu yang telah dirumuskan sebagai tindak pidana di bidang pendaftaran tanah, tetapi telah berubah menjadi pelanggaran yang bersifat administratif.

3. Pemalsuan Sertifikat

Implikasi negatif ketiga yang bisa didapat dengan adanya pendaftaran tanah adalah terjadinya pemalsuan sertifikat. Pemalsuan sertifikat ini juga bisa terjadi dalam proses pembuatan sertifikat tanah sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian pihak BPN atau pun juga kerja sama antara pihak BPN dan pihak pemohon atau pembuat sertifikat.

Menurut pasal 264 KUH Pidana, pemalsuan surat bisa terjadi dalam hal:⁹

- a. Akta-akta autentik;
- b. Surat utang atau surat tanda utang dari suatu Negara, atau bagian dari Negara itu, atau dari suatu lembaga umum;
- c. Sero atau surat utang (obligasi) atau surat tandanya dari suatu perkumpulan, yayasan, atau perseroan;
- d. Talon atau Dividen atau tanda bunga dari surat-surat tersebut di atas ke-2 dan ke-3;
- e. Surat kredit atau surat dagang yang dapat diedarkan. Pemakaian surat ini dapat dihukum dalam ayat (2).

Sanksi hukum bagi pelaku kejahatan pemalsuan ini bisa dipidana dengan pidana kurungan 8 (delapan) tahun penjara. Dengan demikian maka Negara telah

memberikan peringatan berupa peraturan ini untuk menghindari terjadinya tindak kejahatan dalam hal pemalsuan surat atau pun sertifikat ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Agraria (pertanahan) Indonesia* Jilid 1, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 1-5).
- Sugiyono, *Metode Penulisan Kualitatif, Kuantitatif dan R & D*, (Bandung: Rineka Cipta, 2009).
- Defenisi "sertifikat" menurut Artikata.com. Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *"Kompilasi Hukum Agraria" Seri Kompilasi Perundangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 121.
- Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1988).
- Sudjoko, Albertus, *Etika Umum* (Traktat Kuliah untuk Mahasiswa Sekolah Tinggi Filsafat Seminari Pineleng), Pineleng, 2007, hlm. 50.
- Ohoitumur, J., *Etika Umum. Pengantar Prinsip-prinsip Dasar Filsafat Moral* (Traktat Kuliah untuk Mahasiswa STF-SP, semester I, jurusan Filsafat dan Teologi, Pineleng: 1999), hlm. 85-89.
- Magnis-Suseno, Franz, *Etika Dasar Masalah-masalah pokok Filsafat Moral*, (Yogyakarta: Kanisius, 1993), hlm. 122-123.
- Prajogo, Soesilo, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Jakarta: Wacana Intelektual, 2007), hlm. 469.
- Naessy, Costantinus, *Diktat Filsafat*, (Unsrat: Fakultas Kedokteran, Program Studi Ilmu Keperawatan, 2011), hlm. 31.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Buku Seru, 2012).
- Salahuddin, *KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 89-90.

⁹ Salahuddin, *KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, (dilengkapi Undang-undang Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berkaitan dengan Kejahatan Terhadap Keamanan Negara), (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 89-90.

(dilengkapi Undang-undang Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Perubahan Kitab Undang-Undang HUKUM Pidana yang berkaitan dengan Kejahatan Terhadap Keamanan Negara), (Jakarta: Visimedia, 2010)