

## Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dan Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo

**Hendrikus Krisanto Mario Djawa Tay**  
Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana  
Email korespondensi: [Chrisantodjawa@gmail.com](mailto:Chrisantodjawa@gmail.com)

**Agustinus Hedewata**  
Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

**Yossie M. Y. Jacob**  
Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

**Abstract.** Land in the juridical sense is the surface of the earth, land rights are rights to a certain portion of the earth's surface, which is limited, has two dimensions with length and width. No human being or any group of people can be separated from land. Land can be used for development, both in infrastructure such as roads, irrigation, telecommunications and in the fields of agriculture, animal husbandry, mining, housing so that currently land has very high economic value. This will of course trigger land disputes. One of the factors that causes land disputes is the large number of lands owned by residents who do not yet have land certificates, and also in the process of issuing land certificates, the principle of caution in examining juridical and technical data is not implemented properly. Based on the background above, the problem formulation is put forward as follows: (1) Has the Nagekeo Regency Land Office in issuing land title certificates paid attention to the precautionary principle? (2) Does the land title certificate issued provide legal certainty and act as strong evidence? This research was carried out at the Nagekeo District Land Office. This research is empirical legal research, which is carried out by looking at the realities that exist in field practice. Based on the results of the research that has been carried out, it was found that: (1) To find out the application of the precautionary principle in issuing land title certificates, it can be seen from the land services provided by the Nagekeo Regency Land Office, which refers to the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Regulation. The procedure for issuing activity certificates includes checking juridical data and checking technical data. (2) The land title certificate issued guarantees legal certainty and is strong evidence but is not the only evidence so that the certificate issued can still be challenged.

**Keywords:** Prudential Principle, Legal Certainty, Evidence, Land Certificate

**Abstrak.** Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur seperti jalan, irigasi, telekomunikasi maupun di bidang pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan sehingga saat ini tanah memiliki nilai ekonomi sangat tinggi. Hal tersebut tentunya akan memicu terjadinya sengketa pertanahan. Salah Satu faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan adalah banyaknya tanah milik warga yang belum memiliki sertifikat tanah, dan juga dalam proses penerbitan sertifikat tanah, prinsip kehati-hatian dalam pemeriksaan data yuridis dan teknis kurang dijalankan dengan baik. Berdasarkan latar belakang di atas, maka dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut: (1) Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah telah memperhatikan prinsip kehati-hatian? (2) Apakah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah memberikan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat? Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktik lapangan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, diperoleh bahwa: (1) Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari layanan pertanahan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo, yang mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Prosedur penerbitan sertifikat kegiatannya meliputi pemeriksaan data yuridis dan pemeriksaan data

teknis. (2) Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah menjamin kepastian hukum dan menjadi alat bukti yang kuat tetapi bukan satu-satunya alat bukti sehingga, sertifikat yang diterbitkan masih dapat digugat.

**Kata Kunci:** Prinsip Kehati-hatian, Kepastian Hukum, Alat Bukti, Sertifikat Tanah

## **LATAR BELAKANG**

Tanah merupakan unsur alam yang sangat urgen dalam kehidupan suatu masyarakat. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun bangunan, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya. Susunan kehidupan rakyat Indonesia termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan angkasa. Terkait dengan kehidupan dalam alam bernegara saat ini, tanah tentunya memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini karena tanah dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur seperti jalan, irigasi, telekomunikasi maupun di bidang pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan sehingga saat ini tanah menjadi komoditas yang memiliki nilai ekonomi sangat tinggi. Hal tersebut tentunya akan memicu terjadinya sengketa pertanahan baik antara individu dengan individu, individu dengan masyarakat, individu dengan pemerintah, masyarakat dengan masyarakat dan masyarakat dengan pemerintah. Sengketa maupun konflik tersebut akan selalu mewarnai kehidupan masyarakat terlebih dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk yang membawa konsekuensi pada semakin tingginya kebutuhan akan tanah. Sebagai negara berkembang, Indonesia selalu melakukan pembangunan di segala bidang baik itu politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, untuk itu diperlukan peran dari masyarakat untuk berpartisipasi dalam mensukseskan pembangunan nasional. Tujuan nasional tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea empat, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Untuk mencapai tujuan nasional diperlukan adanya kebijakan nasional di bidang pertanahan yang salah satunya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ditujukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang subjek dan objek hak atas tanah. Penyelenggaraan

pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam Pasal 19 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tanggung jawab Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah mempunyai tujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak - pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang - bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997).

Dengan memperhatikan ketentuan di atas maka tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum. Kepastian hukum dan perlindungan hukum ini sangat erat kaitannya dengan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang menerangkan subjek dan objek hak atas bidang tanah dan dapat dipergunakan untuk mempertahankan klaim dari pihak ketiga. Mengenai kekuatan pembuktian sertifikat secara tegas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 32 menyatakan bahwa: Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pernyataan ini sebagai konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yang menggunakan sistem negatif, yang berarti bahwa negara tidak menjamin kebenaran data yang ada dalam sertifikat. Tetapi meskipun demikian sesuai yang dinyatakan dalam penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997, sistem publikasi negatif yang dianut tidak secara murni karena dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, selain itu dalam prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis untuk menyajikan data yang benar. Konsekuensi yang harus dilakukan untuk menghasilkan data yang benar tersebut adalah penerapan prinsip kehati-hatian oleh pihak yang mempunyai otorisasi sebagai pelaksana pendaftaran tanah, agar tidak terjadi kesalahan, kekeliruan ataupun

pemalsuan data - data yang mengakibatkan adanya data yang tidak benar pada setiap tahapan pendaftaran tanah. Adapun pihak yang diberikan wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah ini adalah Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaannya didelegasikan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka ini dilakukan dengan maksud agar dapat dihasilkan produk pensertifikan hak yang banyak sehingga mampu memenuhi pencapaian tertib administrasi dibidang pertanahan. Namun demikian persoalan pendaftaran tanah tidak semata-mata hanya sebatas pada segi kuantitas saja dengan mengabaikan kualitas berupa jaminan kepastian hukum dan fungsinya sebagai alat bukti bagi khususnya pemegangnya. Persoalan hukum sering terjadi adalah adanya sertifikat ganda, sertifikat asli tapi palsu ataupun sertifikat palsu yang tentu saja ini merugikan pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum atau akan melakukan perbuatan hukum dengan bidang tanah tersebut.

Tanah merupakan masalah yang paling pokok di Indonesia, dapat dilihat dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yang berkisar tentang sengketa tanah. Salah Satu faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan adalah banyaknya tanah milik warga yang belum memiliki sertifikat hak oleh karena minimnya pengetahuan masyarakat mengenai arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah. Terlebih di kabupaten yang baru mekar seperti kabupaten Nagekeo yang sedang dalam masa pembangunan, terdapat banyak masalah mengenai sertifikat tanah karena pihak yang berurusan kurang teliti mengenai asal usul tanah dalam mengisi warkah tanah.

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini ialah hukum empiris penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode atau cara, sistematika, dan pemikiran tertentu yang mempelajari terkait dengan gejala hukum yang terjadi di masyarakat.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer, data sekunder dan data tersier. Data Primer yaitu jenis dan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama (tidak melalui perantara), baik individu maupun kelompok yang diperoleh dari responden lewat wawancara. Data Sekunder adalah data yang dijadikan penulis sebagai landasan teori dalam memecahkan dan menjawab masalah. Data sekunder diperoleh dari pustaka berupa buku, dokumen, perundang-undangan, karya ilmiah, jurnal, dan lain-lain yang

berhubungan dengan objek penelitian yang akan dikaji oleh penulis. Data tersier merupakan data yang diperoleh dari kamus atau situs-situs maupun dokumen yang dapat diakses secara daring/online lewat perpustakaan daring maupun situs-situs lainnya

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah adalah 2 orang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo dan 2 orang masyarakat Kabupaten Nagekeo. Sampel yang digunakan adalah teknik sampel jenuh dengan pertimbangan semua populasi mendapatkan kesempatan yang sama.

Responden penelitian ini terdiri dari Kab. Nagekeo berjumlah 1 orang. Masyarakat Kabupaten Nagekeo berjumlah 2 orang. Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kab.Nagekeo berjumlah 1 Orang.

Metodologi pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dilakukan melalui tahapan wawancara dan studi dokumentasi. Teknik Pengolahan data (*editing*) pengeditan adalah pemeriksaan atau koreksi data yang telah dikumpulkan. Pengeditan data dilakukan untuk melengkapi kekurangan atau menghilangkan kesalahan yang terdapat pada data. *Cooding* yaitu analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang telah diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen. Analisis data yaitu Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang telah diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah memberikan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat**

#### **1. Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah**

Sertifikat Hak Atas Tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, bahwa sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Menurut ketentuan PP 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2), huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah.

Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut system publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sitem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak” (Santoso, 2012).

Berdasarkan wawancara peneliti bersama Yusuf Sanjaya, S.H. selaku Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, mengatakan Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 telah menyebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Namun menurut Yusuf Sanjaya, S.H. terdapat kelemahan dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, antara lain:

- 1) Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat
- 2) Sertifikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi gugatan dengan membuktikan dengan alat bukti lain maka pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Lebih lanjut dikatakan oleh Yusuf Sanjaya, S.H. Kelemahan tersebut, telah ditutupi dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata telah menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Mencermati isi ketentuan Pasal 32 Ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikat baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

## **2. Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertifikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang dapat kemukakan oleh Yusuf Sanjaya, S.H. dalam mengadakan pendaftaran tanah kita menganut sistem publikasi negatif. Sistem ini tercermin dalam pernyataan bahwa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, namun bukan sebagai satu-satunya alat pembuktian. Sehingga dapat dikatakan bahwa dengan menganut sistem publikasi negatif tersebut hanya dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja dan belum menjadikan sertifikat itu sebagai satu-satunya alat bukti.

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu:

- a. Bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah
  - 1) Status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.
  - 2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
  - 3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
  - 4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997

- b. Bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda. Hal ini lebih diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan pasal 32 ayat (1), yaitu sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Keluarnya Keppres No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan yang memberikan mandat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyempurnakan UUPA 1960 di harapkan bisa membenahi sengketa agraria. Juga terkait dengan permasalahan atau sengketa yang sering terjadi dibidang pertanahan, posisi rakyat selalu dilemahkan dengan tidak memiliki dokumen yang legal atau dokumen yang tidak disahkan menurut hukum seperti sertifikat. Rakyat mengklaim tanah hanya berdasarkan kepada fakta historis belaka. Jika dokumen legal seperti sertifikat pun, terkadang belum bisa membuktikan kepemilikan secara sah terhadap tanahnya, apalagi hanya dengan mengandalkan aspek historis semata, tentu akan jauh lebih sulit untuk mendapatkan pengakuan.

Menurut peneliti lemahnya masyarakat dalam sengketa pertanahan dikarenakan kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturan hukum lainnya di bidang pertanahan, kurang adanya koordinasi antar instansi terkait dengan masalah tanah tersebut, bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian-pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan yang ada, juga peraturan-peraturan di bidang pertanahan masih banyak yang perlu disempurnakan sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan. Pada dasarnya, karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, maka data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya. Untuk sertifikat hak atas tanah yang sudah diterbitkan menurut peneliti telah memberikan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, namun bukan satu-satunya alat bukti. Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama bapak Agustinus Rato, warga kelurahan Mbay 1, Kabupaten Nagekeo, beliau mengatakan bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tanah pihak-pihak yang bersangkutan sudah melalui proses kerja sama dan dalam waktu yang lama agar setidaknya produk hukum yang akan diterbitkan dapat menjamin kepastian hukum, tetapi ada beberapa kasus yang dimana ada beberapa orang yang menggugat tanah tersebut setelah sertifikat tanah selesai diterbitkan.

Ternyata bukan di wilayah kelurahan Mbay 1 saja yang terdapat masalah seperti ini, tetapi juga di Kelurahan Towak, Kabupaten Nagekeo, Bapak Basilius Landa juga menyampaikan bahwa sertifikat tanah sebenarnya sudah benar dan diterbitkan sesuai prosedur yang tepat, akan tetapi sering terjadi penggugatan sertifikat yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya sertifikat tanah tersebut. Tetapi pada akhirnya pemilik sertifikat tersebut dapat mempertahankan sertifikat hak milik atas tanahnya, dan permohonan penggugat tidak dikabulkan. Sehingga menurut peneliti dari hasil wawancara bersama 2 warga masyarakat kabupaten Nagekeo, Kantor pertanahan sudah menjalankan Prinsip kehati-hatian dalam proses penerbitan sertifikat tanah, dan sertifikat tanah yang diterbitkan sudah menjamin kepastian hukum dan menjadi alat bukti yang kuat, namun sertifikat tanah masih dapat digugat akan tetapi jika pihak tergugat dapat membuktikan hal yang sebaliknya maka sertifikat tanah yang sudah diterbitkan tetap menjadi miliknya.

Banyaknya sengketa tanah yang terjadi dikarenakan kurang akuratnya data yang diberikan oleh masyarakat kepada pihak BPN, selain itu beberapa masyarakat juga terkesan kurang konsisten dengan keterangan yang telah diberikan. BPN sendiri memiliki sifat yang pasif artinya BPN tidak bisa mencari tahu lebih dalam terkait dengan kebenaran data yang sudah diberikan oleh masyarakat, sehingga sering terjadi pemalsuan data. Jadi, dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dibutuhkan kerjasama serta masyarakat sudah menjadi tugas dan tanggungjawab dari pemerintah untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah mufakat. Kepala Desa selaku pemimpin dalam suatu Desa sebagai orang yang dihormati berperan sebagai penengah dalam proses penyelesaian sengketa di Desa Tainsala. Kepala Desa difungsikan sebagai hakim perdamaian di suatu Desa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan oleh masyarakat Desa Tainsala yang dilakukan oleh pemerintah desa bersifat *win-win solution*, yaitu penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak berperkara karena tidak ada menang maupun kalah, tetapi semuanya mempunyai kedudukan yang sama.

Penyelesaian sengketa ini bertujuan untuk menjaga kemungkinan supaya tidak merugikan pihak lain, menghemat waktu, dan menyelesaikan masalah sesuai harapan masyarakat dan tidak ada sengketa lagi di kemudian hari. Mengingat mayoritas pekerjaan masyarakat Tainsala adalah petani, maka dalam penyelesaian sengketa pemerintah desa di percaya mampu menyelesaikan setiap masalah sesuai dengan yang diharapkan. Dalam hal ini pemerintah desa Tainsala berada dalam posisi yang strategis dalam menyelesaikan setiap masalah termasuk sengketa tanah. kejujuran dari masyarakat itu sendiri terkait dengan kebenaran data yang diperlukan oleh pihak BPN agar sertifikat yang diterbitkan benar-benar memberikan jaminan kepastian hukum sehingga dapat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

## **KESIMPULAN**

Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari layanan pertanahan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo, yang mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Prosedur penerbitan sertifikat kegiatannya meliputi pemeriksaan data yuridis dan pemeriksaan data teknis, untuk pemeriksaan data yuridis seperti pemenuhan persyaratan yang diharuskan, maka pemeriksaan ini dilakukan secara administrasi/pemeriksaan formal dari dokumen yang ada. Sedang untuk pemeriksaan data teknis yang merupakan kegiatan pengukuran dan penetapan batas seharusnya dilakukan secara lapangan dengan mendatangi, melakukan pengukuran dan penetapan tanda batas. Kedua pemeriksaan data yuridis dan data teknis ini adalah pemenuhan Standar Operasional Prosedur yang harus dilakukan, sehingga ini merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Sertifikat Hak Atas Tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, bahwa sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Menurut ketentuan PP 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2), huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Dalam Pasal 19 UUPA juga mengatakan sertifikat itu adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, namun setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN dapat memerintahkan hal itu.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku

- Adrian Sutedi, 2006, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, BP Cipta Jaya.
- Alasdair Macintyre, 1976, *A Short History of Ethics (A History of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain.
- Arsiendy Aulia. 2022. Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum”, *Jurnal Recital Review*, 4 (1)
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Erwiningsih, Winahyu.2009. Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945. *Jurnal Hukum*. 16.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya.
- Hamni, Lalu Buhari, 2012, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas tanah, *Jurnal Hukum Universitas Mataram*.
- Harsono, B. 2002. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum*, 24, Juli 2017.
- Jan M. Otto dalam Sidharta, (2006). *Problematika Penegakan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud.2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad Yusuf Yusrie, Mohamad Qomaru Rizal dan Choiryzha Rochmatul Hilma. 2020. Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertifikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama. *Jurnal Hukum*, 3.
- Perlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kharisma Putra Utama, Jakarta (Selanjutnya disebut Urip Santoso II).
- Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soerodjo I, 2013, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, Laksbang Meditama.
- Syafiie, Inu Kencana. 2003. *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Wahid, Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika Penerbit.
- <https://idtesis.com/skripsi-hukum-prinsip-kehatihatian/> diakses pada Tanggal 23 September 2022
- <https://media.neliti.com/media/publications/341571-kekuatan-alat-bukti- sertifikat-hak-milik-3fe8637e.pdf>

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

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