

**KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH DALAM
MENINGKATKAN EKONOMI MASYARAKAT DI
KABUPATEN MINAHASA UTARA¹**

Oleh : Heddy²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Pengaturan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Minahasa Utara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam meningkatkan ekonomi pemilik tanah di Kabupaten Minahasa Utara. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Bahwa pengaturan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara telah dilaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dimana pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permintaan dan inisiatif pemilik tanah dengan biaya sendiri, akan tetapi dari uji petik terhadap proses beberapa berkas permohonan yang diajukan pemilik tanah, jangka waktu penyelesaian permohonan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara ada yang sesuai dan ada yang melewati jangka waktu yang ditetapkan dalam standar pengaturan pelayanan pertanahan yang ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. 2. Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Minahasa Utara telah memberikan kepastian hukum dan meningkatkan taraf hidup ekonomi masyarakat. Hal ini terlihat dari jumlah bidang tanah yang terdaftar dan mempunyai bukti pemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Tahun 2014 sertifikat diterbitkan berjumlah 1.228 bidang tanah dan di tahun 2015 sertifikat yang diterbitkan berjumlah 1.994 sertifikat, hal ini mengalami peningkatan sebesar 61,58% untuk selang waktu satu tahun. Dan sampai tahun 2016 untuk wilayah Kabupaten Minahasa Utara jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat telah mencapai

60.000 bidang tanah yaitu 60% dari prediksi jumlah bidang tanah yang ada, dan dari jumlah keseluruhan tanah terdaftar tersebut pada tahun 2016 telah dimanfaatkan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam menunjang usahanya melalui bantuan kredit lembaga perbankan dalam pemberian hak tanggungan sebanyak 797 bidang dengan total kredit sebesar Rp. 461.922.965.314.

Kata kunci: kepastian hukum, pendaftaran tanah, minahasa utara

LATAR BELAKANG MASALAH.

Berkembangnya pembangunan diiringi pertambahan jumlah penduduk mengakibatkan kebutuhan akan tanahpun meningkat dengan sendirinya menimbulkan berbagai permasalahan sehingga memerlukan penanganan yang serius dari pemerintah agar benar-benar tanah dapat memberikan kemakmuran sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang menyebutkan bahwa : Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat³, hal ini dijabarkan lebih lanjut dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Salah satu wujud pelaksanaan hak menguasai Negara dimaksud, dilaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Secara teknis pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah desa demi desa dengan maksud menciptakan desa lengkap dalam arti pendaftaran tanah untuk terciptanya tertib administrasi pertanahan, akan tetapi dalam kenyataannya pendaftaran tanah secara lengkap tidak dapat direalisasikan dengan alasan bahwa dana untuk pendaftaran tanah secara serentak di Indonesia tidak mencukupi, sarana dan prasarana terbatas, serta sumber daya manusia yang memiliki kemampuan teknis

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH ; Dr. Wempie Jh. Kumendong, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, Manado. NIM. 14202108046

³ Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33

pertanahan tidak mencukupi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah pertama kali dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu :

1. Secara Sistematis yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Hal ini atas prakarsa dari pemerintah berdasarkan rencana kerja panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Secara Sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek dalam wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Hal ini dilakukan oleh karena terbatasnya alokasi anggaran dari pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.

IDENTIFIKASI MASALAH.

1. Bagaimana Pengaturan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Minahasa Utara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam meningkatkan ekonomi pemilik tanah di Kabupaten Minahasa Utara ?

PEMBAHASAN

A. Kajian Teoritis Tentang Hak-Hak Atas Tanah, Status Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan.

1. Hak- Hak Atas Tanah.

Adapun hak-hak atas tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik.
Menurut Purnadi Purwacaraka Hak milik merupakan hak kebendaan yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak kebendaan lainnya.⁴
- b. Hak Guna Usaha.
Menurut Sri Suyekti Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian atau peternakan. Hak guna usaha memberi wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup terbatas, yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.⁵
- c. Hak Guna Bangunan.
Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan : “ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. Hak Pakai.
Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan

⁴ Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan*

Falsafah Hukum : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. Hlm.

10

⁵ Sri Sayekti, *Ibid.* 34

jiwa dan ketentuan ketentuan Undang-undang ini.

e. Hak Pengelolaan.

Istilah Hak Pengelolaan secara eksplisit tidak ditemukan dalam batang tubuh UUPA, atau dengan kata lain UUPA tidak mengatur secara tegas kedudukan hukum Hak Pengelolaan, akan tetapi dalam penjelasan umum II angka 2 UUPA ditemukan istilah " pengelolaan " (bukan hak pengelolaan) sebagai berikut : Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Ramli Zein menyatakan : Cikal bakal hak pengelolaan telah ada semenjak sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang dikenal dengan hak penguasaan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah Negara.⁶

f. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Urip Santoso menyatakan : pada rumah susun ada hak yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan ada hak bersama dari seluruh pemilik rumah susun yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁷

g. Hak Milik Tanah Wakaf.

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu

tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

2. Status Tanah.

Hak-hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas sebelumnya mempunyai status yang berbeda-beda, dimana secara umum status tanah dapat dibedakan sebagai berikut:

a. Tanah Milik Adat.

Berbicara mengenai tanah milik adat tidak lepas dari pernyataan pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai berikut: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar padahukum agama.

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

- 1) Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat HukumAdat.
- 2) Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat Hukum Adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "*labensraum*"-nya.
- 3) Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat Hukum Adat yang

⁶ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rhineka Cipta, Jakarta, Maret 1995 Hlm. 24.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010, Hlm. 81.

bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.⁸

b. Tanah Negara.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak secara tegas menyebutkan tanah negara, yang ada hanya tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ini dapat diberikan sesuatu hak atas tanah oleh Negara.

Istilah tanah negara dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang sampai saat ini masih berlaku berdasarkan ketentuan pasal 58 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, akan tetapi karena peraturan pemerintah ini terbit sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka istilah-istilah yang digunakan masih berdasarkan pada konsep domein atau hak penguasaan.

Menurut Marai S.W. Sumardjono bahwa: mengingat hal-hal tersebut di atas, sudah saatnya pengertian tentang status tanah disederhanakan dengan menggunakan istilah tanah negara dan tanah hak, karena tidak mudah untuk memahami istilah tanah yang langsung dikuasai oleh negara", terlebih lagi bagi masyarakat awam.⁹

3. Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Adapun struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional ditetapkan berdasarkan

Keputusan Kepala BPN No. 11/KBPN/1988 (tentang Organisasi dan Tatakerja BPN) Badan Pertanahan Nasional. terdiri dari 5 (lima) Deputi:

- a. Deputi Bidang Umum,
- b. Deputi Bidang Penatagunaan Tanah,
- c. Deputi Bidang Hak-Hak Atas Tanah,
- d. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan
- e. Deputi Bidang Pengawasan.

Pada tahun 2015 dengan ditetapkannya Peraturan Presiden nomor 7 tahun 2015 tentang organisasi kementerian Negara, diantaranya di bentuk Kementerian Agraria Dan Tata Ruang. Sebagai tindak lanjut peraruran presiden tersebut, ditetapkan struktur organisasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Peraturan Presiden RI Nomor 17 dan Nomor 20 Tahun 2015.

Struktur organisasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 dan Nomor 20 Tahun 2015 sebagai berikut:

- a. Sekretariat Jenderal;
- b. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
- c. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
- d. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
- e. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
- f. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
- g. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
- h. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
- i. Inspektorat Jenderal;
- j. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
- k. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
- l. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm. 58

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2003. Hlm. 63

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 6 antara lain dinyatakan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

5. Pendaftaran Tanah.

a. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Menurut A. P. Parlindungan menyatakan : Kata Pendaftaran Tanah berasal dari kata "Cadastre " yaitu suatu istilah teknis untuk suatu record atau rekaman yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (alas hak) dari suatu bidang tanah. "Cadastre" berasal dari bahasa latin "Capitastrum" yang berarti suatu register atau capita atau urut yang diperbuat untuk pajak tanah romawi teaputatip terreusi. Arti yang tegas "cadastre" adalah record (rekaman) lahan-lahan, nilai-nilai tanah dan pernegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan dernikian "cadastre" merupakan sarana yang tepat, memberikan uraian dan identifikasi dari lahan sebagai "Continuous Recording" (rekaman berkesinambungan) hak atas tanah¹⁰

Dalam sejarah perkembangan kadaster di Indonesia, dikenal ada 2 (dua) macam bentuk kadaster sebagai berikut :

- 1) Belasting Kadaster atau Kadaster Fiscal (atau disebut Kadaster pajak). Yang dimaksud dengan Kadaster Pajak adalah suatu bentuk kadaster yang

diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata.

- 2) Rechts Kaaaster atau Kadaster Hak. Yang dimaksud dengan Rechts Kaaaster atau kadaster hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah.¹¹

Pengertian lain mengenai Pendaftaran tanah disampaikan oleh Ali Achmad Chornzah sebagai berikut :

istilah pendaftaran tanah sebelumnya dikenal dengan sebutan "Kadaster" dengan pengertian dari berbagai bahasa sebagai berikut :

- 1) Bahwa perkataan kadaster, berasal dari Bahasa Latin diutarakan nilai dan sifat dari benda-benda tetap. Pengertian ini sekarang sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman.
- 2) Bahasa Peraneis, yaitu Cadastre.
- 3) Bahasa Italia, yaitu Castro
- 4) Bahasa Jerman, yaitu Kadaster.¹²

Boedi Harsono memberikan pengertian yang sama mengenai pendaftaran tanah sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan

¹⁰ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 78

¹¹ Ali Achmad Chornzah, *Op cit* Hlm. 9 - 10

¹² Op Cit. Hlm. 3

data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"¹³

b. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Ali Chomzah maksud pasal tersebut adalah terselenggaranya pendaftaran tanah disamping untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum juga terciptanya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan dapat mudah memperoleh data yang diperlukan mengenai perbuatan hukum bidang-

bidang tanah yang sudah terdaftar sehingga akan mewujudkan tertib administrasi pertanahan.¹⁴

Menurut A.P. Parlindungan :
"Pendaftaran tanah ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, terlebih lagi tujuan dari pendaftaran tersebut bukan sekedar untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah."¹⁵

c. Obyek Pendaftaran Tanah.

Obyek Pendaftaran Tanah menurut pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah :

- 1) Bidang tanah yang telah terdaftar :
 - 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.
- 2) Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

d. Asas-asas Pendaftaran Tanah.

Pengertian asas adalah merupakan pikiran dasar yang terdapat dalam peraturan hukum yang kongkrit.¹⁶

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan

¹³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2005, Hlm. 474

¹⁴ Ali Ahmad Chomzah, *Op Cit*, Hlm. 7.

¹⁵ A.P Parlindungan *Op Cit* Hlm. 8.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta. 2005. Hlm. 5.

ketentuan pasal 2 dan penjelasan pasal 2 PP No.24 tahun 1997 berpedoman pada asas-asas sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana.
- 2) Asas aman.
- 3) Asas terjangkau.
- 4) Asas mutakhir.
- 5) Asas terbuka.
- 6) Asas publisitas

e. Sistem Pendaftaran Tanah.

Sistem merupakan tatanan atau kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain yaitu kaidah atau pernyataan tentang apa yang seharusnya...¹⁷

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 sistem sebagai berikut:

1) Sistem Positif.

Menurut sistem ini suatu sertipikat tanah diterbitkan yang diberikan kepada pemegang hak, berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya bukti hak atas tanah.

Sistem Positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.¹⁸

2) Sistem Negatif.

Dalam Sistem Negatif ini segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di rruka sidang pncgadilan.

Sistem publikasi negatif yaitu suatu sistem bahwa pemilikan tanah yang diberikan jaminan lebih kuat, apabila

dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga.¹⁹

f. Jenis Pendaftaran Tanah.

1) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik.

Secara sistematik yaitu sistim pendaftaran tanahnya atas inisiatif dari Pernerintah dengan biaya negara yang meliputi wilayah satu desa atau Kalurahan atau sebagiannya.

Pendaftaran tanah sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.²⁰

2) Secara sporadik yaitu pendaftaran bidang-bidang tanahnya atas permintaan sendiri dari pemegang hak atau penerima secara pribadi atau massal dengan biaya sendiri.. Pengertian yang diberikan oleh Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah secara sporadik adalah 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.

6. Hak Tanggungan.

Salah satu manfaat pendaftaran tanah bagi pemegang yaitu : memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

¹⁹ Ali Ahmad Chomzah, *Op Cit.* Hlm. 15.

²⁰ Boedi Harsono. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi. 2005. Hlm. 72.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit.* Hlm. 18.

¹⁸ Effendie Bachtiar, *Tinjauan Pendaftaran Tanah*, Liberty Yogyakarta, 1993. Hlm. 32.

Menurut Adrian Sutedi: Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.²¹

Dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang HT terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai HT tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.²² Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain ("*droit de preference*") untuk mengambil pelunasan dari penjualan

tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("*droit de suite*").²³

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus.²⁴

Sejalan dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan bahwa :
Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.²⁵

B. Pengaturan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Minahasa Utara Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

1. Pendaftaran Tanah Zaman Kolonial. Menurut Ali Achmad Comzah dalam sejarah perkembangan *kadaster* di Indonesia dikenal ada 2 (dua) macam bentuk *kadaster* yakni:
 - a. *Belasting Kadaster* atau *Kadaster Fiscal* (atau disebut *kadaster pajak*). Yang dimaksud

²¹ Ibid. 5.

²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981. Hlm. 56-57.

²³ C. S. T. Kansil, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997. Hlm.29.

²⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm. 351.

²⁵ Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit*. Prdnnya Paramita. Jakarta. 1977. Hlm. 98

dengan *kadaster* pajak adalah suatu bentuk *kadaster* yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata.

b. *Rechts Kadaster* atau *Kadaster Hak*.

Yang dimaksud dengan *Recht Kadaster* atau *kadaster* hak adalah suatu bentuk *kadaster* yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah.²⁶

2. Pendaftaran Tanah Setelah Kemerdekaan.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh negara, dalam rangka membantu masyarakat memperoleh pelayanan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan, oleh pemerintah diselenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat (1) sampai ayat (4) yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran 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 mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam meningkatkan ekonomi pemilik tanah di Kabupaten Minahasa Utara.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara selama ini adalah pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali.

Pendaftaran pertama kali dilaksanakan secara sporadik dimana pendaftaran tanah dilakukan dengan inisiatif pemilik tanah dengan biaya sendiri.

Adapun status tanah yang dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Minahasa Utara sebagian besar adalah tanah milik adat(pasini) dan sebagian lagi adalah tanah negara.

Proses pendaftaran tanah negara dilakukan melalui pemberian hak yang tata caranya diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, sedangkan proses pendaftaran tanah milik adat dilakukan melalui pengakuan hak atas tanah milik adat yang tata caranya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

a. Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Bahwa tata cara pemberian hak atas tanah Negara diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

²⁶ Ali Achmad Chomzah Op. Cit. Hlm 9-10

Proses pelayanan permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara adalah sebagai berikut :

- 1) Pengisian formulir permohonan hak.
 - 2) Pendaftaran Permohonan.
 - 3) Pengukuran bidang tanah dan pembuatan Surat Ukur.
 - 4) Pemeriksaan Tanah.
 - 5) Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
 - 6) Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
 - 7) Pembukuan hak dan penerbitan Sertifikat hak atas tanah.
- b. Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah Milik Adat.

Bahwa proses permohonan pengakuan hak atas tanah milik adat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Proses pelayanan permohonan pengakuan hak atas tanah milik adat adalah sebagai berikut :

- 1) Pengisian formulir permohonan hak.
Pemohon terlebih dahulu mengisi formulir permohonan hak atas tanah beserta lampirannya yang telah disiapkan dan pengisiannya dilakukan oleh pemohon atas petunjuk petugas di loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.
Setelah mendapatkan petunjuk, pemohon menghubungi pemerintah Desa letak tanah yang dimohon untuk melengkapi berkas permohonannya.
- 2) Pendaftaran Permohonan.
- 3) Pengukuran bidang tanah dan pembuatan Surat Ukur.
- 4) Pemeriksaan Tanah.
- 5) Pengumuman.
- 6) Pengesahan Hasil Pengumuman.

7) Pembukuan hak dan penerbitan Sertifikat hak atas tanah.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.
Bahwa proses permohonan pendaftaran pemeliharaan data pertanahan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a. Pengisian formulir permohonan hak.
Pemohon terlebih dahulu mengisi formulir permohonan beserta lampirannya yang telah disiapkan dan pengisiannya dilakukan oleh pemohon atas petunjuk petugas di loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.
- b. Pendaftaran Permohonan.
Berkas permohonan yang telah diisi disertai dengan lampirannya diserahkan di loket pelayanan untuk diteliti oleh petugas loket. Setelah berkas lengkap pemohon melakukan pembayaran biaya pada loket bendahara
- c. Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah.
Setelah biaya permohonan dibayarkan oleh pemohon, petugas loket pelayanan menyerahkan berkas permohonan tersebut pada pelaksana Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk di proses lebih lanjut.
- d. Penyerahan Sertifikat.
Setelah pencatatan perubahan data pendaftaran tanah dilaksanakan, sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan pada pemohon di loket penyerahan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu: pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan; dan kedua, tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan, yaitu karena:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negari;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Adapun hasil pelaksanaan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Minahasa Utara Tahun 2015 adalah sebanyak 797 Hak Tanggungan, dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 461.922.965.314.

D. KESIMPULAN

1. Bahwa pengaturan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara telah dilaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dimana pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permintaan dan inisiatif pemilik tanah dengan biaya sendiri, akan tetapi dari uji petik terhadap proses beberapa berkas permohonan yang diajukan pemilik tanah, jangka waktu penyelesaian permohonan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara ada yang sesuai dan ada yang melewati jangka waktu yang ditetapkan dalam standar pengaturan pelayanan pertanahan yang ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010.
2. Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Minahasa Utara telah memberikan kepastian hukum dan meningkatkan taraf hidup ekonomi masyarakat. Hal ini terlihat dari jumlah bidang tanah yang terdaftar dan mempunyai bukti pemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Tahun 2014 sertifikat diterbitkan berjumlah 1.228 bidang tanah dan di tahun 2015 sertifikat yang diterbitkan berjumlah 1.994 sertifikat, hal ini mengalami peningkatan sebesar 61,58% untuk selang waktu satu tahun. Dan sampai tahun 2016 untuk wilayah Kabupaten Minahasa Utara jumlah bidang

tanah yang sudah bersertifikat telah mencapai 60.000 bidang tanah yaitu 60% dari prediksi jumlah bidang tanah yang ada, dan dari jumlah keseluruhan tanah terdaftar tersebut pada tahun 2016 telah dimanfaatkan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam menunjang usahanya melalui bantuan kredit lembaga perbankan dalam pemberian hak tanggungan sebanyak 797 bidang dengan total kredit sebesar Rp. 461.922.965.314.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004
- Effendie Bachtiar, *Tinjauan Pendaftaran Tanah*, Liberty Yogyakarta, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2005,
- _____. *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI, No.8. Jakarta, Januari, 2007. Hlm. IV
- C. S. T. Kansil, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.
- Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit*. Prdnya Paramita. Jakartya. 1977
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Penaftaran Tanah .. Cetakan Kesatu*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008
- Sudikno Mertokusumo, *Penernuan Hukurn suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta. 2005
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media :Yogyakarta, 2010.
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafah Hukum* : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. Hlm. 10
- Sayekti, Sri. *Hukum Agraria Nasional* , Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000.

- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2003
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,
- Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Surabaya, Maret, 2002
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rhineka Cipta, Jakarta, Maret 1995