

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN
DAN PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH MENURUT UNDANG – UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN
DASAR POKOK – POKOK AGRARIA¹**

Oleh: Inri Anastasya Eldysa Rende²

Olga A. Pangkorego³

Anna S. Wahongan⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah dan bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan mengenai bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi dibidang pertanahan. 2. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah melalui sertifikat tanah, yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah didapatkan melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Kata kunci: pembuktian kepemilikan;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditujukan dengan berbagai

malam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak. Sertifikat hak atas tanah diperoleh apabila kepemilikan tanah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah?
2. Bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Tujuan Pendaftaran Tanah Bagi Pemegang Hak

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan Tumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.⁵ Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.⁶

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :⁷

1. Kepastian status hak yang didaftar. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 17071101195

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Urip Santoso, *terlampir*

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm.472*

⁷ Urip Santoso, *Op-Cit*, hlm.19-20

2. Kepastian subjek hak Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib

Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP, Nomor 24 Tahun 1997, adalah berikut:⁸

- a. Untuk memherikan kepastian dukun dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang menyelenggarakannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.
- 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. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rusun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Berdasarkan uraian diatas, tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas obyek bidang tanah (obyek hak), kepastian hukum atas subyek haknya (subyek

⁸ Andy Hartanto, Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, Laskbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm.80-82

hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.⁹

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemilikinya sekarang menerima atau memperoleh peralihan haknya.¹⁰

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum tersebut dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari) proses pendaftaran yang berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 Ayat 1 Huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2, dan Pasal 3 ayat 2 UUPA. Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan tanda bukti yang mutlak. Artinya apabila terdapat kekeliruan dalam sertipikat tersebut maka masih dimungkinkan untuk dikoreksi melalui pembatalan.

Peralihan hak atas tanah dikerral asas *nemo plus iuris* yang berarti untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yang berani melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.!' Dalam asas *memoplus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka berdasarkan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik tanah yang Ja dari orang atau pihak lain yang merasa sebagai pemilik yang sebenarnya.¹¹

Pendaftaran tanah di Indonesia jaman dahulu yang ditujukan pada hak-hak atas tanah

menurut hukum barat, terdapat lembaga untuk menyasati kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu apa yang dikenal dengan lembaga *acquisitive verjaring*. Lembaga tersebut saat ini sudah tidak berlaku lagi, karena pendaftaran tanah menurut UUPA tidak ditujukan pada tanah-tanah dengan hak barat, tetapi tertuju pada tanah-tanah yang berasal dari konversi hak atas tanah adat.

UUPA dengan tegas dinyatakan bahwa ketentuan yang lama yang mengatur hak-hak atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Namun untuk menggantikan lembaga *acquisitive verjaring* maka kemudian diadopsi lembaga baru yang disebut *rechtverwerking* sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat tanah.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :¹²

1. Manfaat bagi pemegang hak.
 - a. Memberikan rasa aman.
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. manfaat bagi Pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan. Misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor. Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis

⁹ Suardi, *Hukum Agraria*, Alam, Jakarta, 2005, hlm.145

¹⁰ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Pelaksanaan Makanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm.22

¹¹ *Ibid*, hlm.93

¹² Andy Hartanto, *Op-Cit*, hlm.86

tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

Dalam Penyelenggaraan pendaftaran tanah, struktur organisasi Badan Pertanahan dibagi 3 berdasarkan wilayah, yaitu :¹³

- a. Di Tingkat Pusat (Ibu kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).
- b. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
- c. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota). pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁴

Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

Menurut asas itikad baik orang yang memperoleh suatu hak atas tanah dengan itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kelemahan dari asas ini adalah bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik, karena sulit untuk mengetahui dan menilai itikad baik seseorang, karena hal itu berkaitan dengan batin dan perasaan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Sistem positif, daftar umum yang terdapat pada alat bukti hak mempunyai kekuatan bukti mutlak, sehingga orang yang terdaftar pada alat bukti sertifikat hak atas tanah adalah sebagai pemegang hak yang menurut hukum tanpa bisa diganggu gugat oleh pihak lain. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan dan kemauan pada setiap orang (pemegang hak atas tanah) untuk mendaftarkan haknya pada instansi pemerintah. Kelemahan sistem positif adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak.¹⁵

Dalam sistem pendaftaran negatif, di mana daftar umum yang berisi data dan informasi tentang hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mutlak sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tersebut bukan merupakan bukti yang mutlak bahwa orang terdaftar adalah benar-benar berhak atas hak yang telah didaftarkan.

Orang yang terdaftar pada daftar umum akan senantiasa menanggung akibat hukum apabila hak yang diperoleh berasal dari orang yang tidak berhak. Kelemahan sistem negatif ini adalah pemegang hak merasa enggan mendaftarkan haknya. Sedang kelebihanannya adalah pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lancar dan cepat sementara pemegang hak yang sesungguhnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak, tetapi telah memiliki sertifikat hak atas tanah karena telah mendaftarkan tanah dimaksud.

Menurut hemat penulis, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah mengenai bidang – bidang tanah yang diperlukan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum hak atau tanah, subjek hak atau pemilik hak dan kepastian hukum tentang objek hak yakni letak tanah, batas – batas tanah, luas tanah.

¹³ Andy Hartanto, *Op-Cit*, hlm.86

¹⁴ Boedi Harsono, *Op-Cit*, hlm.90

¹⁵ *Ibid*, hlm.91

B. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Kepemilikan hak atas tanah Man seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditujukan dengan berbagai macam alat bukti, namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.¹⁶

Sertifikat hak atas tanah didapatkan melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut pada 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 bukti yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negawidan 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.

Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hakn atas tanah. Alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.¹⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung . berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.¹⁸

Pengaturan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa pendaftaran tanah dilakukan terhadap bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara¹⁹

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA 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.²⁰

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau

¹⁶ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm.88

¹⁷ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.8

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hlm.5.

¹⁹ Ibid, hlm.31

²⁰ Loc-cit

Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :²¹

1. Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

a. Daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

b. Surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah wajib didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.²²

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA 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.

Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian

²¹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 2008, hlm.99

²² Urip Santoso, *Op-Cit*, hlm.62

bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat NN yang berwenang menandatangani sertifikat adalah:²³

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat perseorangan atau individual.
- b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara Sporadik yang bersifat massal.
- c. Ketua Partai Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.²⁴

Ada bermacam-macam sertifikat hak atas tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik.
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara.
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat, akan tetapi hanya dicatat dalam buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah :²⁵

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa untuk Bangunan.

Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu :²⁶

1. Beralih
2. Dialihkan

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan. Hak atas tanah sudah berpindah secara yuridis kepada ahli waris sejak pemegang hak atas tanah sebagai pewaris meninggal dunia.

Ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan dokumen berupa surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris), surat keterangan sebagai ahli waris, sertifikat hak atas tanah, bukti identitas ahli waris.

Maksud pendaftaran pewarisan tersebut adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli,

²³ *Ibid*, hlm.62-63

²⁴ *Ibid*, hlm.63

²⁵ *Loc-cit*

²⁶ *Loc-cit*

hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang.²⁷

Perbuatan hukum berupa jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan perbuatan hukum berupa lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan dan lelang wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan dilakukan perubahan nama a pernegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pemegang hak atas tanah semula menjadi atas nama yang baru.

Manfaat diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :²⁸

1. Manfaat bagi pemegang hak.
 - a. Memberikan rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi Pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan. Misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor. Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis

tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum, mengenai tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan unruk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah :²⁹

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.
3. Pejabat dan Kantor Lelang
Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Benta Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
4. Panitia Ajudikasi
Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.³⁰

²⁹ Urip Santoso, *Op-Cit*, hlm.21

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria*, Djambatan, 2003, hlm.90

²⁷ Ibid, hlm.64

²⁸ Ibid, hlm.20

Sistem pendaftaran kia dapat diketahui dan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar³¹

Menurut asas itikad baik orang yang memperoleh suatu hak atas tanah bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar dengan itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kelemahan dan asas ini adalah bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik, karena sulit untuk mengetahui dan menilai itikad baik seseorang, karena hal itu berkaitan dengan batin dan perasaan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Menurut asas *nemo plus iuris* orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi dari hak d. Hal ini berarti bahwa hak ol melebihi dari yang ada adanya ini berarti bahwa peralihan oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya

Berdasarkan asas ini, maka pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut kembali hak atas tanahnya yang terdaftar atas nama orang lain, penganutan asas ini dalam sistem pendaftaran tanah tidak memberikan kekuatan bukti yang sempurna dan mutlak pada alat bukti pendaftaran tanah bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah yang mengacu pada asas *nemo plus iuris* disebut sistem negatif.

Dalam sistem positif, daftar umum yang terdapat pada alat bukti hak mempunyai kekuatan bukti mutlak, sehingga orang yang terdaftar pada alat bukti sertifikat hak atas tanah adalah sebagai pemegang hak yang menurut hukum tanpa bisa diganggu gugat oleh pihak lain. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan

dari kemauan pada setiap orang (pemegang hak atas tanah) untuk mendaftarkan haknya pada instansi pemerintah. Kelemahan sistem positif adalah pendaftaran yang dilakukan tidak 1: car dan dapat saja terjadi pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak.³²

Dalam sistem pendaftaran negatif, di mana daftar umum yang berisi data dan informasi tentang hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mutlak sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tersebut bukan merupakan bukti yang mutlak bahwa orang terdaftar adalah benar-benar berhak atas hak yang telah didaftarkan.

Orang yang terdaftar pada daftar umum akan senantiasa menanggung akibat hukum apabila hak yang diperoleh berasal dari orang yang tidak berhak. Kelemahan sistem negatif ini adalah pemegang hak merasa enggan mendaftarkan haknya. Sedang kelebihanannya adalah pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lancar dan cepat sementara pemegang hak yang sesungguhnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak tetapi telah memiliki sertifikat hak atas tanah karena telah mendaftarkan tanah dimaksud.

Di Indonesia setiap hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya, yang dicatat pula dalam surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam surat ukur merupakan bukti bahwa hak atas tanah yang bersangkutan serta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Namun dalam kenyataan dalam masyarakat terutama di desa-desa masih banyak tanah terutama tanah hak milik yang belum didaftarkan karena mahal biaya pendaftaran tanah. Untuk itu pemerintah selayaknya menggalakkan Program Nasional (Prona) pembuatan sertifikat hak atas tanah terutama tanah hak milik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

³¹ *Ibid*, hlm.91

³² Andy Hartanto, *Op-Cit*, hlm.90

1. Tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan mengenai bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi dibidang pertanahan.
2. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah melalui sertifikat tanah, yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah didapatkan melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

B. Saran

1. Diharapkan pemerintah melalui pemerintah desa melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah – tanah masyarakat yang belum terdaftar agar masyarakat pemilik tanah mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum atas yang dimilikinya.
2. Karena sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah, maka diharapkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota disebut wilayah Indonesia menggalakan pembuktian sertifikat hak atas tanah secara gratis kepada masyarakat yang memiliki hak atas tanah tetapi belum memiliki sertifikat karena biaya pembuatan sertifikat yang mahal.

DAFTAR PUSTAKA

A.P Parlindungan, *Aspek Yuridis Tanah Hak Pengelolaan*, Fak. Hukum Unair, Surabaya, 2004, Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum*

Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005
Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia*, CV.Remaja Karya,Bandung, 2014
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria*, Djambatan, 2003
Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995
Eman Ramelan, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuruduja, Vol.15 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000
Gede Ariyuda, *Praktek Pemberian Hak Atas Tanah*, Fak. Hukum Unair, Surabaya, 2004,
Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 2001,
J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015
Maria S.W Sumardjo, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001
Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*, Refika Aditama, Bandung, 2016,
Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia*, Penerbit PT. Bina Aksara, Jakarta, 2004,
Rusmadi Mura, *Pengaturan Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Fak.Hukum Unair, Surabaya, 2004
Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 2008,
Soerjono Soekanto, *Beberapa kerangka Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Yayasan Penerbit Universitas Indonesia, 2006
Suardi, *Hukum Agraria*, Alam,Jakarta, 2005,

- Titik Triwulan Tutik, ***Hukum Perdata Dalam Hukum Nasional***, Kencana, Jakarta, 2011,
- Urip Santoso, ***Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah***, Prenamedia Group, Jakarta, Urip Santoso, ***Perolehan Hak Atas Tanah, Prenamedia Group***, Jakarta, 2015
- Van Dijk, ***Pengantar Hukum Adat Indonesia***, Terjemahan oleh Mr.A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2006,