

## PROSES DAN SYARAT UNTUK MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA<sup>1</sup>

Oleh: Juosfiel Sadpri Pansariang<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang disahkan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 2006. Sebagai instansi yang bertugas dan berwenang untuk mendaftarkan tanah-tanah yang ada di Indonesia, BPN yang memiliki tugas untuk mengelola data Buku Tanah yang berisi daftar bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan. Negara memberikan hak kepada masyarakat untuk menguasai bidang-bidang tanah dengan jalan melakukan pendaftaran tanah, untuk memperoleh pengakuan terhadap hak milik atas tanah demi dan untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kepustakaan (*library Research*) melalui penelaan buku-buku, Undang-undang, Pasal-pasal dan dokumen-dokumen tertulis yang ada hubungannya dengan permasalahan yang di bahas<sup>3</sup>. Sehubungan dengan itu, maka pendekatan yang digunakan adalah *yuridis normatif*. Hasil penelitian menunjukkan tentang bagaimana proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia serta bagaimana tujuan dari pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Pertama, proses dan syarat untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah yakni terjadi karena hukum

adat; karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan; dan terjadi karena ketentuan Undang-undang. Kedua, tujuan dilakukannya pendaftaran tanah Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud 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. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Proses memperoleh hak milik atas tanah merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Sebagaimana tujuan dilakukannya pendaftaran tanah bagi pemegang hak dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### A. PENDAHULUAN

Sebagaimana pendaftaran tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, dalam Pasal 1 ayat ( 1 ) yang berbunyi: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N.Mamahit, SH, MH; Alsam Polontalo, SH, MH; Fransiskus Tangkudung, SH, MH

<sup>2</sup> NIM. 100711331. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat

<sup>3</sup> Deni Damayanti, *Panduan lengkap menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi, Araska*, Yogyakarta, 2013, hal 30.

daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, 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<sup>4</sup>.

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan yang dilakukan oleh subjek hukum sebagai syarat untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimiliki. Dalam hal ini rakyat Indonesia tidak sepenuhnya mengetahui akan proses dan ketentuan yang harus di penuhi untuk memperoleh pengakuan hak atas tanah yang di kuasanya. Oleh sebab itu, rakyat Indonesia perlu mendapatkan bimbingan dan pengetahuan serta cara-cara untuk memperoleh hak milik atas bidang tanah yang menjadi haknya, juga manfaat dari pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang disahkan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 2006. Sebagai instansi yang bertugas dan berwenang untuk mendaftarkan tanah-tanah yang ada di Indonesia, BPN yang memiliki tugas untuk mengelolah data Buku Tanah yang berisi daftar bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan, pada kenyataanya dalam masa pendaftaran tanah terjadi yang disebut dengan sengketa tanah.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimanakah tujuan dari pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah?

---

<sup>4</sup>A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia ( Berdasarkan P.P.24 Tahun 1997) dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah ( P.P. 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar maju, Bandung, 1999, hal 70.

## E. Metode Penulisan

Dalam penelitian sehubungan dengan penyusunan skripsi ini penulis menggunakan dua jenis metode yaitu metode pengumpulan data dan metode pengolahan atau analisis data. Dalam hal ini pengumpulan data, dalam penelitian ini telah digunakan metode penelitian kepustakaan (*library Research*) melalui penelaan buku-buku, Undang-undang, Pasal-pasal dan dokumen-dokumen tertulis yang ada hubungannya dengan permasalahan yang di bahas<sup>5</sup>. Sehubungan dengan itu, maka pendekatan yang digunakan adalah *juridis normatif*. Sedangkan untuk menganalisis data digunakan metode induktif yaitu dengan bertitik tolak dari hal-hal yang khusus kemudan di tarik suatu kesimpulan yang umum, dan metode deduktif yaitu bertitik tolak dari hal-hal yang umum kemudian di tarik kesimpulan yang khusus.

## PEMBAHASAN

### 1. Proses dan Syarat untuk memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia.

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu :

1. Terjadi karena hukum adat ;
2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ;
3. Terjadi karena ketentuan Undang-undang<sup>6</sup>.

1a. Terjadinya karena hukum adat.

Dasar ketentuan tersebut bersumber pada, Pasal 56 yang menentukan bahwa; Selama Undang-undang mengenai Hak Milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 Ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku

---

<sup>5</sup> Deni Damayanti, *Panduan lengkap menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi, Araska*, Yogyakarta, 2013, hal 30.

<sup>6</sup> Jayadi setiabudi, *Op. Cit*, hal 16.

adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini<sup>7</sup>. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat biasanya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Cara-cara tersebut kemudian akan di atur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum, sebab pembukaan hutan yang tidak teratur dan membabibuta tentu pada gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan.

Pemerintah tidak menentukan dalam bentuk undang-undang melainkan baru memberikan pedoman untuk dapat menentukan bahwa suatu hukum adat tersebut masih ada dan berlaku di daerah setempat yaitu berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yaitu bahwa penentuan masih adanya hak ulayat dan pengaturan lebih lanjut pelaksanaannya ditentukan lebih lanjut didalam Peraturan Daerah (Perda), Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004, yang bersangkutan untuk melakukan penelitian dan penentuan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, lembaga Swadaya masyarakat dan Instansi yang mengelola sumber daya alam ( Pasal 6 dan Pasal 5 ayat (1) ).

2b. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan

---

<sup>7</sup> [WWW.Bktrn.org](http://WWW.Bktrn.org). Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit*, hal 16.

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara<sup>8</sup>. Peraturan ini mencabut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

3c. Terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Pasal 1 ketentuan konversi, yang menyatakan; Hak *Eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 12<sup>9</sup>. Untuk memperoleh hak-hak milik atas tanah tersebut dilaksanakan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah dan pemegang hak, untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia di atur dalam Pasal 19 ayat ( 2 ) Undang-undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi;

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

---

<sup>8</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hal 100.

<sup>9</sup> Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta 2014,hal 12.

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>10</sup>.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional ( BPN ), di mana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah ( Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ), yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia antara lain sebagai berikut :

1. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
2. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
3. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.
4. Peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
5. Peraturan Menteri Agraria / kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah<sup>11</sup>.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka kegiatan Program kerja dari Pemerintah yang dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik yang

dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan . Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal<sup>12</sup>, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan atas :

- 1a. Hak milik perseorangan;
- 2b. Hak milik badan hukum.

#### 1a. Hak milik perseorangan

Milik perseorangan adalah tanah yang dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia.

Persyaratan permohonan hak milik atas tanah :

1. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
6. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Surat Setoran Bea ( SBB ), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB ) dan bukti bayar uang pemasukan ( pada saat pendaftaran hak ).

<sup>10</sup> [WWW.Bktrn.org](http://WWW.Bktrn.org). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, *Op.Cit*, hal 7.

<sup>11</sup>

<http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/proses-pendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, sabtu 7 juni 2014.

<sup>12</sup> *Id.*

7. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh )<sup>13</sup>.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia ( Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 ).

Keterangan

1. Identitas diri;
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang di mohon;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa;
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik;
5. Pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari 5 ( lima ) bidang untuk permohonan rumah tinggal<sup>14</sup>.

#### 2 b. Hak milik badan hukum

Tanah milik suatu badan hukum yang didirikan dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang oleh Undang-undang telah di tunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Persyaratan

1. Formulir permohonan Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
5. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.

6. Surat Keputusan ( SK ) penunjukan Badan hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

7. Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

8. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

9. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh ), Sesuai dengan ketentuan<sup>15</sup>.

Biaya

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia

Keterangan

1. Identitas diri;
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa;
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik<sup>16</sup>.

#### Penerbitan Sertifikat Tanah

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Di dalam Pasal 31, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa: Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar

<sup>13</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hal 504.

<sup>14</sup>*Id.*

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 507.

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 508.

dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)<sup>17</sup>. Dengan kata lain setelah terpenuhi syarat-syarat pada Pasal 30, maka dapatlah dikeluarkan sertifikat hak atas tanah. Dalam pembuatan sertifikat cara yang dilakukan sama seperti pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak tercantumkan (Pasal 178 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997).

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak diselenggarakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

#### **Penyajian data fisik dan data yuridis**

Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan

hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya<sup>18</sup>.

Data fisik yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya<sup>19</sup>. Misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

#### **2. Tujuan dari Pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah.**

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang 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. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud 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<sup>20</sup>.

Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum akan hak yang telah didaftarkan. Dengan memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk

<sup>17</sup>A.P.Parlindungan, *Op.Cit*, hal 9.

<sup>18</sup> *Ibid*, hal 36.

<sup>19</sup> *Id*.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 4.

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 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 mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster* ( Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum )<sup>21</sup>.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas tanah tersebut tentu ketika itu juga diberikan status hukum, berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohonkan. Bila seseorang memohon hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha, maka dengan pendaftaran tanah

tersebut muncullah status hukum di atas tanah itu menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha atas nama pemohon yang disetujui. Artinya dengan didaftarkannya tanah seseorang baru ada hak milik atas tanah, hak guna bangunan atau hak guna usaha atas tanah dan hak-hak yang lainnya. Kalau tidak didaftarkan maka tidak ada hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha atau hak pakai dan hak-hak lainnya. Begitu juga atas tanah yang semula sudah ada hak atasnya, bila terjadi pendaftaran balik nama tentu pula diberikan status kepemilikan baru bagi yang memohon untuk balik namanya.

Pada pemberian status hak dengan balik nama, tentu haruslah ada perbuatan hukum di atas hak itu. Perbuatan dimaksud adalah perbuatan dari orang pertama yang telah mendaftarkan hak itu kepada orang kedua ( pihak lain ) yang menerima hak atas tanah yang disebutkan dengan pemindahan hak.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang, pemindahan hak ini mungkin dilakukan dengan jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, hibah, waris, lelang dan perbuatan hukum lain dengan cara memindahkan hak milik<sup>22</sup>. Pada tahap ini peranan Pejabat Pembuat Akte Tanah ( PPAT ) sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan perbuatan akat jual beli, akta sewa-menyewa atau akta PPAT lainnya harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohonkan oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.

Jadi baik pendaftaran pertama maupun pendaftaran balik nama yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat adalah tetap pekerjaan administrasi negara dalam

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal 21.

<sup>22</sup> Yamin Lubis dkk, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV.Mandar maju, Bandung, 2012, hal 121.

memberikan status hukum atas tanah dimaksud. Sehingga dengan adanya pemberian status hukum ini di atas tanah yang di daftar si pemilik dengan pendaftaran ini menerima status hak yang dilindungi oleh negara sesuai jenis haknya. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka akan terlindunglah hak pemilik hak itu dan penggunaan pemiliknya sebatas isi dan sifat dari status tanah itu oleh pemilik hak. Pemilik hak yang terdaftar akan dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan apa saja di atas tanah tersebut. Untuk digunakan sebatas hak miliknya itu, asalkan tidak dilarang oleh aturan atau ketentuan lainnya. Begitu juga misalnya bila status tanah itu adalah hak guna usaha maka si pemegang hak guna usaha akan dapat menggunakan hak tersebut sebagaimana peruntukan dari hak dimaksud sesuai dengan yang ditetapkan oleh Undang-undang, misalnya untuk pertanian, perikanan, dan peternakan .

Bila pemegang hak guna usaha menggunakan tanahnya di luar dari pemberian haknya, misalnya si pemilik membangun hotel di atasnya, sudah pasti bertentangan dengan penggunaan tanahnya dan pembangunan hotel ini jelas tidak dilindungi oleh hukum. Bahkan bila terjadi penyimpangan penggunaan tanahnya dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya hak itu.

Pendaftaran tanah dikenal 2 ( dua ) macam asas, yaitu :

1. *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan.

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<sup>23</sup>.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah *Specialiteit*, dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah. Berdasarkan asas *Openbaarheid*, setiap orang berhak, 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-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 perorangan 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<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> *Id.*

<sup>24</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal 18.

Dokumen-dokumen tersebut dipakai dalam pendaftaran tanah di mana dengan dokumen tersebut seseorang memperoleh status tanah sebagai hak milik.

Jaminan kepastian hukum sebagai pendaftaran tanah, meliputi :

1. Kepastian status hak yang didaftar.
2. Kepastian subjek hak.
3. Kepastian objek hak<sup>25</sup>.

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. Sedangkan kepastian subjek hak adalah dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan yakni; warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum yang ditentukan oleh undang-undang.

Kepastian objek hak ialah dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran 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 dan ukuran tanah dalam bentuk meter persegi<sup>26</sup>.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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 satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. 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 yang bersangkutan ;
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata 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<sup>27</sup>.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hal 19.

<sup>26</sup> *Id*.

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal 44.

Dengan demikian, sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Proses memperoleh hak milik atas tanah merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, 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.
2. Sebagaimana tujuan dilakukannya pendaftaran tanah bagi pemegang hak dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :
  - a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang 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. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

### **B. Saran**

1. Pendaftaran hak-hak atas tanah di Indonesia khususnya hak milik harus diperhatikan karena dengan adanya sengketa yang terjadi adalah bukti bahwa masih banyak kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah yang terjadi entah dari Undang-undang itu sendiri dan juga ada oknum - oknum yang sengaja melakukan perbuatan yang merugikan orang lain demi suatu kepentingan, terlebih pejabat-pejabat yang diberikan tugas untuk mendaftarkan tanah-tanah tersebut yang tidak teliti dalam meninjau kebenaran dari suatu data bidang tanah yang didaftarkan. Oleh sebab itu para pemimpin bangsa dan pejabat - pejabat di Negara kita ini harus mempersiapkan suatu sistem pendaftaran tanah yang baru berdasarkan asas-asas dan jiwa dari pada hukum itu sendiri yang benar-benar menjamin hak seluruh komponen masyarakat demi terciptanya tujuan dari pada hukum itu sendiri.
2. Dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum maka kepastian hukum sertifikat hak dikeluarkan untuk menjamin hak milik atas tanah tidak menjamin akan hak seseorang atas suatu hak kebendaan yang ia miliki hak ini menunjukkan perlu dilihat kembali sistem hukum di Negara ini agar suatu keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara dalam hal sertifikat hak kepemilikan atas tanah harus diakui kebenarannya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- .....*Kitab Undang-undang Hukum Perdata ( Burgerlijk Wetboek )*, Wi Press
- .....*Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan*

*Perubahannya ke I, II, III, IV*, Permata Press.....

.....Damayanti, Deni, 2013, *Panduan Lengkap Menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi Untuk Semua Program Studi*, Araska Publisher. Yogyakarta.

.....Ghazali, Kurniawan, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena.

.....Lubis, Mhd Yamin dkk, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah dilengkapi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung.

.....Murad, Rusmadi, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung.

.....Muljadi, Kartini, *Hak-hak atas Tanah*, 2004, Kencana, Jakarta.

.....Parlindungan, A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia ( Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 )*, Mandar Maju, Bandung.

.....Syarief, Elza, 2012a, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KGP, Jakarta.

.....Syarief, Elza, 2014b, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta.

.....Santoso, Urip, 2008a, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

.....Santoso, Urip, 2011b, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

.....Setiabudi, Jayadi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.

Sumber lain :

Kamus

.....Poerwadarminta, W.J.S., 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.

.....Rumokoy, A. Donald dkk, 2010, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Internet

.....<http://fauzie6961.blog.esaunggul.ac.id/2013/03/01/lingkup-kegiatan-pendaftaran-tanah/>, Sabtu 7 juni 2014.

.....<http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/proses-pendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, sabtu 7 juni 2014.

.....www.bktrn.org. *Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. sabtu 7 juni 2014.