

## **PROSES PEMBUATAN SERTIPIKAT ATAS TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK AKIBAT PERALIHAN JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA BARAT**

Munyati Sullam<sup>1</sup>, Jarot<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Kantor Notaris Munyati Sullam, Jakarta  
Jln. H. Juanda Ciputat Jakarta Selatan  
msullam@yahoo.com

### **Abstract**

*Along with the growing population, demand for land continues to increase. Those needs sometimes lead to conflicts of interest so that land becomes a problem often faced by society. In carrying out the process pensertifikatan state land becomes the property should be based on legislation and regulations. But the practice, there may be irregularities. This research want to discuss about how the process of making the certificate on state land becomes the property of the transition due to buying and selling in the office of the Land West Jakarta City? and what obstacles it faced in the implementation of the manufacture of certificate of state land becomes the property of the transition due to buying and selling in the office of the Land west of Jakarta? In making this the author uses the methods of normative legal research using primary legal materials that the author got from library research. From the survey results revealed that the process pensertifikatan state land becomes the property of the transition due to be implemented by way of individual rights by attaching all the requirements of the petition and brought to the Land Office to subsequently issued certificate. And note also that the obstacles encountered in the process that is difficult to achieve agreed pensertifikatan from citizens, bureaucratic maze of government officials, many costs that are not clearly collected from residents. Solution of the obstacles encountered in the process pensertifikatan ie increased awareness of citizens, a more strict regulations governing the cost and strict sanctions.*

**Keywords:** *Certified, Land, Trading*

### **Pendahuluan**

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan diatas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh karena suatu

perbuatan hukum, contohnya jual beli, hibah, tukar menukar pemasukan dalam modal perusahaan (*in-breng*). Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. (Jimmy, 2010)

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Jual beli

atas tanah berkaitan dengan dua aspek yaitu aspek yang menjual dan pihak yang membeli. Atas tanah kedua belah pihak kemudian dihadapkan pada ketentuan hak dan kewajiban masing-masing sehubungan dengan jual beli tersebut. (Urip, 2010) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli adalah persetujuan, dengan mana yang satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Di dalam hukum perdata, jual beli meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijualnya sekaligus pembeli membayar harga barang yang telah disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, sedangkan di dalam hukum adat jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencuilannya. Kesepakatan jual beli pada pasal 1458 KUHP menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum, maka jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang seharusnya.

Sesuai dengan hukum peralihan hak sebagai hasil jual beli harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat di hadapan (PPAT), Peraturan Pemerintah untuk kemudian didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat. Hal ini diatur da-

lam UUPA yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris. Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli tanah.

Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertipikat atas tanah. Dengan diterbitkannya sertipikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut.

Walaupun tinggi kedudukan sertipikat hak atas sebagai alat bukti, namun tetap diperlakukan sebagai alat bukti awal, karena didasari kemungkinan adanya alat pembuktian pihak lain yang lebih berwenang, tidak terkecuali terhadap sertipikat hak milik yang terkuat dan terpenuh sekalipun. (Jimmy, 2010).

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). (Jimmy, 2010)

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah

sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-undang, sudah di atur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.

Di Indonesia, undang-undang yang mengatur masalah pertanahan adalah undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPA bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah pertana-

han di Indonesia sehingga negara dapat membuat hak-hak yang dapat dilekatkan terhadap suatu tanah (Jimmy, 2010). Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikannya.

Dapat pula dikatakan bahwa subjek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut.

Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah.

Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terbagi atas :

- a. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA

- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahaan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. 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 jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- e. Hak Sewa adalah hak seseorang atau suatu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- f. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, serta
- g. Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. (Jimmy, 2010)

Dari pembagian hak atas tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua, yakni hak yang bersifat tetap dan hak yang bersifat sementara diatur dalam

pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang mendefinisikan sebagai berikut :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Dengan adanya aturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan lembaga Non Departemen yang mengurus masalah kepastian hukum di bidang pertanahan, jadi semua kegiatan di Kantor Pertanahan adalah semua yang mengenai proses dalam perolehan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas pada latar belakang dalam penulisan ini, maka penulis mencoba merumuskan beberapa permasalahannya. Adapun yang menjadi permasalahan disini adalah :

1. Bagaimanakah proses pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat ?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta barat?

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

Manfaat yang akan dicapai dalam penulisan ini, penulis membagi menjadi dua manfaat yaitu manfaat akademis atau teoritis pada dunia pendidikan khususnya Perguruan Tinggi dan manfaat praktis sehubungan dengan sumbangannya bagi kehidupan manusia dalam hal pengetahuan di bidang pertanahan khususnya tentang proses pembuatan sertipikat tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan hak di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

1. Manfaat akademis atau teoritis.  
Dalam manfaat ini diharapkan dapat memberi sumbangan bagi penelitian pada dunia pendidikan, khususnya Perguruan Tinggi. Setelah membaca Tugas Akhir ini diharapkan pembaca mengetahui dan memahami latar belakang tentang proses pembuatan sertipikat tanah negara akibat peralihan hak di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Bisa menjadi dasar penelitian selanjutnya yang lebih luas dan mendalam guna mengupas tema tersebut.
  - b. Menambah pengetahuan bagi para mahasiswa di Jurusan Hukum dan jurusan lainnya.

Dalam rangka mendapatkan data-data yang di perlukan untuk penyelesaian dan pembahasan ini

secara keseluruhan agar mendapatkan hasil yang ilmiah, maka penulis mempergunakan teknik dengan cara sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian hukum normatif, yaitu suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. (Soerjono, 1986) Adapun bahan penelitian yang penulis gunakan adalah bahan kepustakaan atau yang dikenal sebagai data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Sehingga penelitian ini selanjutnya disebut sebagai Penelitian Hukum Normatif (Mamudji, 2001).

2. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang meliputi :

- a) Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 Tentang Badan Pertanahan nasional.
- f) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain bahan hukum primer, maka untuk mendukung bahan hukum primer tersebut, akan digunakan bahan hukum sekunder, dimana bahan hukum sekunder yang digunakan terdiri atas dokumen-dokumen hukum yang dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan yang timbul dalam penelitian ini.

### 3. Teknik Pengumpulan

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumentasi serta pengumpulan berbagai perundangan yang terkait dengan permasalahan penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini di antaranya di peroleh dari buku-buku, makalah, peraturan perundang-undangan, perpustakaan, dan internet.

## Pembahasan

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. (Urip, 2010) Istilah beli dimuat dalam Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-per-

buatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepala suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. (Urip, 2010)

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5 yaitu :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan 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 pada hukum agama”.

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu :

- a. Adol Plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b. Adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya

untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

- c. Adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik. (Urip, 2010)

Pengertian jual beli tanah Boedi Harsono, ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah (Effendi, 1989):

- a. Contant atau Tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

Ini berarti, jika dikemudian hari pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

- b. Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Menurut Maria S.W.Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah (Maria, 1993):

- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).

Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hutang piutang.

- b. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie Stb.1934 Nomor 27*. Jual beli tanah disini terdapat dua perbuatan hukum, yaitu :

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- b. Penyerahan Yuridis, (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. (Urip, 2010)

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan

dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang). (Urip, 2010)

## **Tanah Negara**

Tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah negara digolongkan menjadi beberapa macam antara lain :

1. Tanah berasal dari penunjukan (yakni tanah negara)

Untuk tanah ini biasanya yang dimaksud penunjukan yaitu tanah dimana pemerintah menunjuk sebagai ganti dari milik seseorang, karena tanah dimana orang tersebut berada atau berdiam terkena proyek pemerintah atau kena perencanaan kota dan dapat juga tanah pembagian dari pemerintah untuk suatu instansi, misalnya tanah yang dibagi untuk TNI atau tanah yang disediakan untuk aparat pemerintah, dan sebagainya. Tanah-tanah tersebut adalah tanah negara dan jika dimohonkan sertipikat biasanya berupa Hak Guna bangunan, namun seorang pribumi boleh minta peningkatan statusnya menjadi sertipikat Hak Milik.

2. Tanah bekas dari orang asing, bekas milik tuan tanah pada jaman dahulu.

Tanah tersebut adalah tanah negara dan biasanya sudah ada bangunannya dan ada juga yang berupa tanah kosong, namun kebanyakan yang dimaksud bekas kepunyaan orang asing adalah dari kekuasaan-kekuasaan orang asing



atau warga asing yang karena Peraturan Nomor 1 Tahun 1958 tanah tersebut menjadi tanah negara. Tanah ini biasanya berupa sertipikat Hak Guna bangunan (HGB).

3. Tanah yang sudah bersertipikat

Tanah yang sudah bersertipikat yaitu tanah-tanah dari tanah penunjukan atau bekas tanah orang asing, tetapi sudah keluar sertipikatnya dan untuk Hak Guna Bangunan atau sertipikat Hak Guna Bangunan dapat juga dimohonkan menjadi Hak Milik asal yang memohon adalah orang pribumi sebab warga asing dilarang memohon hak milik. (Urip, 2010)

### **Landasan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan

Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997) Pasal 1 ayat (1). "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat

tanda bukti haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya."

Dari definisi itu dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas suatu hak tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah. (Jimmy, 2010)

### **Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Untuk mempermudah setiap warga negara Indonesia untuk melakukan pendaftaran tanah, pemerintah menetapkan asas-asas pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka."

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya de-

ngan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu di ikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi pada kemudian hari sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

Dari penjelasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam 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 peralihannya. Oleh

karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas, 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 pengajuan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Dari data pendaftaran tanah, akan dapat diketahui siapa pemilik pemegang hak atas tanah. Selain itu dapat pula diketahui legalitas dari kepemilikan tanah tersebut sehingga apabila akan dilakukan suatu transaksi peralihan atas suatu tanah, transaksi itu akan menjadi lebih aman sebab segala informasi yang diperlukan dapat diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut.

Menggali informasi terhadap status tanah sebaiknya dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan transaksi. Sebab sering terjadi, satu tanah maupun bangunan dimiliki oleh lebih satu orang dan masing-masing orang sama-sama memiliki sertipikat atas tanah tersebut.

Apabila hal itu terjadi, hal itu akan menimbulkan permasalahan hukum yang rumit dan ten-

tunya hal ini dapat menimbulkan kerugian materiil dan waktu untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan.

Banyaknya tanah yang bersertipikat ganda maupun yang tidak bersertipikat terjadi disebabkan oleh berbagai macam faktor. Namun, secara garis besar, hal ini terjadi karena nilai ekonomis dari tanah yang semakin lama semakin tinggi sehingga hal ini membawa dampak bagi pihak-pihak yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah secara sepihak dengan tujuan agar dapat memperoleh keuntungan ekonomis yang tinggi. (Jimmy, 2010)

Tujuan dari Pendaftaran Tanah sebagaimana terdapat dalam dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah satuan rumah susun. 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 bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak dari tanah, inilah yang disebut (*Rechtskadaster*). Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah maka Undang-undang Pokok Agraria menghendaki agar un-

tuk pendaftaran itu, diwajibkan kepada para pemegang hak.

Apabila hal itu tidak diwajibkan, maka banyak tenaga, alat dan biaya pada kantor pertanahan akan tidak ada artinya sama sekali.

Kemudian dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan di dalam :

Ayat 1: Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 (1), kepada si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Ayat 2: Untuk melaksanakan Fungsi Informasi, sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf (2), data fisik dan yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Ayat 3: Untuk mencapai Tertib Administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 angka (3), setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib terdaftar. (Ali, 2004)

Sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah diselenggarakan oleh suatu jawatan yang disebut Jawatan Pendaftaran.

Dengan telah diterbitkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, maka tugas dan fungsi pendaftaran Pertanahan yang semula berada pada Departemen Dalam Negeri yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria sejak tanggal 21 Nopember 1988 yaitu tanggal Pelantikan

Kepala Badan Pertanahan telah beralih pada Badan Pertanahan Nasional.

Khusus mengenai Tugas dan Fungsi wewenang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Apabila di Kantor Pusat BPN, maka Pendaftaran Tanah ditangani Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan dibantu :
  1. Direktur Pengukuran dan Pemetaan.
  2. Direktur Pendaftaran Tanah.
- b. Sedang ditingkat Propinsi, ditangani oleh Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dengan dibantu :
  1. Kepala Seksi Pengukuran.
  2. Kepala Seksi Pemetaan.
  3. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Sistem Informasi Pertanahan.
  4. Kepala Seksi Peralihan Hak, Pembebasan Hak dan PPAT.
- c. Adapun di Tingkat Kabupaten/Kota, Pendaftaran Tanah ditangani oleh seorang Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan dalam lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dengan dibantu :
  1. Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi.
  2. Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak dan Informasi Pertanahan.
  3. Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebasan Hak dan PPAT.

Sesuai dengan Pasal 22 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 1 Tahun 1989, maka Badan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Menyiapkan dan melakukan identifikasi dan pengukuran untuk keperluan Kerangka Dasar Kadasteral, Pendaftaran desa demi desa, Pengukuran Sporadis dan Pemeliharaan Peralatan.
- b. Menyiapkan dan melaksanakan analisa perhitungan, penggambaran dan pemetaan berdasarkan hasil pengukuran Kerangka dasar Kadaster, Pendaftaran desa demi desa dan pengukuran sporadis serta memberikan bimbingan analisa perhitungan dan pemetaan.
- c. Mengumpulkan bahan-bahan untuk penyusunan sistem informasi pertanahan, memberikan bimbingan pelaksanaan Tata Pendaftaran dan Tata Usaha Pendaftaran tanah dan menyiapkan Surat keputusan Pengakuan hak Atas Tanah Adat.
- d. Memberikan bimbingan dalam pelaksanaan peralihan Hak pembebanan Hak, petunjuk penyelesaian permasalahan Pendaftaran Tanah dan penyiapan saran yang berhubungan dengan Tugas Pendaftaran serta memberikan bimbingan dan menyiapkan bahan penilaian Pelaksanaan Tugas Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT).

Dengan demikian, maka bimbingan pengukuran dan pendaftaran tanah, mempunyai tugas koordinasi, menyusun program dan memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. (Ali, 2004).

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah

- dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenal bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain ti-dak dapat mengganggu-gugat kepemilikan tanah tersebut. (Ali, 2004)

Objek pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 ayat (1) meliputi :

- 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.

### **Sistem Pendaftaran Tanah**

Pemberian hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Pemberian hak atas tanah secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau kepada sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau kepada beberapa badan hukum yang secara bersama-sama bertindak sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan.
2. Pemberian hak secara kolektif adalah pemberian atas beberapa bidang tanah yang diberikan kepada seseorang atau kepada sebuah badan hukum atau kepada beberapa badan hukum sebagai penerima hak yang diberikan dengan satu penetapan. (Ali, 2004)

Sistem pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menganut dua sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui :

1. **Pendaftaran tanah secara sistematis** adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala badan Pertanahan nasional.

Manfaat dari pendaftaran tanah secara sistematis yaitu (Urip, 2010)

1. Pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf.
  - a. Prosedurnya mudah, yaitu pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf (nadzir) tidak perlu datang ke kantor pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mensertipikatkan tanahnya, akan tetapi pihak Panitia Adjudikasi yang datang ke lokasi pendaftaran tanah secara sistematis dari awal kegiatan hingga diterbitkan sertipikat.
  - b. Biayanya murah, artinya biaya yang ditetapkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis terjangkau oleh keuangan pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf karena biaya tersebut tidak dipengaruhi oleh letak dan luas tanah yang dimohonkan untuk didaftar.  
Hal ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadic, besar kecilnya biaya tergantung pada letak dan luas tanah yang dimohonkan untuk didaftar, semakin strategis dan luas tanahnya semakin mahal pula biayanya.
  - c. Waktunya cepat, yaitu waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis tidak terlalu lama bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadic, misalnya dalam hal pengumuman atas tanah yang mau didaftarkan hanya membutuhkan waktu 30 hari, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadic membutuhkan waktu 60 hari.
  - d. Memberikan jaminan kepastian hukum, yaitu dengan diterbitkan sertipikat dapat diketahui dengan jelas dan pasti data fisiknya (letak, lu-

as, batas-batas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan di atas tanah) dan data yuridisnya (status hukum tanah, subjek haknya).

- e. Memberikan rasa aman, yaitu tidak mudah menimbulkan sengketa para pihak berkaitan dengan data fisik dan data yuridis atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat).
  - f. Harga tanah menjadi lebih mahal, yaitu hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) sudah tentu lebih mahal harganya bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang belum terdaftar (bersertipikat).
  - g. Hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dapat dijadikan jaminan utang oleh pemegang haknya kepada bank untuk memperoleh pinjaman dana dalam rangka mengembangkan usahanya dengan dibebani Hak Tanggungan.
  - h. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan haknya, yaitu hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) akan lebih memudahkan dalam pendaftaran peralihan haknya (pewarisan, jual beli, hibah, dan lainnya) ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari pada hak atas tanah yang belum terdaftar (bersertipikat).
  - i. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru, yaitu luas hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) adalah yang pasti sehingga dapat dijadikan dasar untuk menetapkan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang harus dibayar oleh wajib pajak (pemegang hak atas tanah).
2. Bagi Pemerintah.
    - a. Terwujud tertib administrasi pertanahan, yaitu melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka tanah-tanah diseluruh desa/kelurahan

menjadi terdaftar (bersertipikat) sehingga terwujudlah tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.

- b. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, yaitu melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka bidang tanah menjadi jelas dan pasti data fisik dan data yuridisnya. Dengan kepastian data fisik dan data yuridis atas tanah, maka dapat mengurangi sengketa tanah, misalnya sengketa mengenai luas tanah, batas-batas tanah, status hukum tanah, dan subjek hukum tanah.
- c. Memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah untuk pembangunan, yaitu apabila pemerintah membutuhkan tanah untuk keperluan proyek pembangunan, maka pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian jelas dan pasti sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat.

Kelebihan pendaftaran tanah secara sistematis bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara *sporadic*, yaitu (Urip, 2010)

1. Pemegang hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendaftarkan (menyertipikatkan) tanahnya, tetapi pihak Panitia Ajudikasilah yang datang ke lokasi pendaftaran tanah secara sistematis untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Sebaliknya dalam pendaftaran tanah secara *sporadic*, pihak pemegang hak atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendaftarkan (menyertipikatkan) tanahnya.

2. Bidang-bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sistematis dalam jumlah yang banyak karena dilakukan secara massal (dalam jumlah ratusan sampai ribuan bidang tanah), sedangkan dalam pendaftaran tanah secara *sporadic* sifatnya individual (perseorangan).
3. Biaya yang dibebankan kepada pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis tidak mahal yang tidak dipengaruhi oleh letak dan luas tanahnya, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara *sporadic* lebih mahal dan dipengaruhi oleh letak dan luasnya.
4. Waktu pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah secara sistematis hanya 30 hari, sedangkan waktu pengumuman dalam pendaftaran tanah secara *sporadic* selama 60 hari.

**2. 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/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan

dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan 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.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. (Urip, 2010)

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. Pembuatan daftar tanah;

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional.

5. Pembuatan surat ukur.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk

peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi :

1. Pembuktian hak baru;
2. Pembuktian hak lama;
3. Pembukuan hak;
4. Penerbitan sertipikat;
5. Penyajian data fisik dan data yuridis;
6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen. (Urip, 2010)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas :

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :



1. Pemindahan hak;
  2. Pemindahan hak dengan lelang;
  3. Peralihan hak karena warisan;
  4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  5. Pembebanan hak;
  6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  3. Pembagian hak bersama;
  4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
  5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  7. Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa :

- a. Perubahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;

- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;

Perubahan data fisik dapat berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah. (Urip, 2010)

### **Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Yang dimaksud sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak, yang terdiri dari salinan buku tanah, dan surat ukur, diberi sampul dan dijilid menjadi satu, sertipikat ini diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya, ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya sertipikat ini merupakan pembuktian yang kuat baik subyek dan obyek dari hak atas tanah. (Ali, 2004)

Ada 2 macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu :

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sertipikat.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang dimaksud sertipikat 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. Dengan diterbitkannya sertipikat hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. (Urip, 2010)

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang ber-sifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan letter c).

Dalam hal ini pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

Apabila dikemudian hari ternyata data fisik dan/atau data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, sertipikat tersebut diadakan pembetulan seperlunya. Dengan demikian, sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah.

Meskipun telah diterbitkan sertipikat, pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya, namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut.

Demikian pula badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat. (Urip, 2010)

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telataah tewujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut.

Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara 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 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” (Urip,2010:276).

Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

“Ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negative dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberikan

kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan daftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Kelemahan system publikasi *negative* adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*.

Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak mengenalnya, tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan system publikasi *negative* dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Ketentuan ini dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah ketentuan hukum yang sudah ada dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah. (Urip, 2010)

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 2 Tahun 1992 tertanggal 4 Mei

1992 tentang biaya pendaftaran tanah dan pembuatan sertipikat adalah:

1. Untuk pendataran Hak atas tanah bekas hak adat dan pembuatan sertipikatnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Untuk pendaftaran hak, yang diberikan dengan surat keputusan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang serta pembuatan sertipikatnya.
3. Untuk pembuatan sertipikat satu bidang tanah yang merupakan penggabungan dari dua bidang tanah atau lebih yang berbatasan dengan masing-masing sudah ada sertipikatnya atas nama pemohon serta mempunyai status hukum yang sama.
4. Untuk pembuatan sertipikat satu bidang tanah hak yang merupakan pemisahan dari satu bidang hak yang sudah ada sertipikatnya.
5. Untuk hak satu bidang tanah yang merupakan sisa dari tanah yang sudah ada sertipikatnya setelah dikurangi dengan bagian yang lain, karena pemisahan atau sebab lain, masing-masing dikenakan biaya sebesar :
  - a. Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika pihak yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp.1.000,- (seribu rupiah) jika pihak yang bersangkutan terletak di luar perkotaan.
6. Untuk pembuatan sertipikat hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam butir a huruf 1 sampai dengan 5 yang pemegang hak adalah instansi pemerintah dikenakan biaya sebesar Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah).
7. Untuk pembuatan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam butir a huruf 1 sampai dengan 5 yang pemegang haknya adalah Badan Hukum di luar Badan Keagamaan, Badan

Sosial dan Badan Lain yang dimaksud ayat a dikenakan biaya sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah).

8. Untuk pembuatan sertipikat Hak Milik ada satuan rumah susun dikenakan biaya sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
9. Untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan (Hypotheek) atau Credit Verband dikenakan biaya sebesar :
  - a. Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah atau tanah-tanah jaminan seluruhnya atau se-bagian terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp.1.000,- (seribu rupiah) jika tanah-tanah yang dijadikan jaminan terletak diluar daerah perkotaan.  
Dengan ketentuan bahwa apabila pemberian hak tanggungan adalah Badan Hukum diluar Badan Hukum ayat a dikenakan biaya sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah).
10. Untuk pembuatan sertipikat baru sebagai pengganti :
  - a. Sertipikat yang hilang atau rusak.
  - b. Sertipikat yang dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.
  - c. sertipikat yang disebabkan ha-hal lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional perlu diganti masing-masing dikenakan Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).  
Apabila tanah yang bersangkutan terletak dalam daerah perkotaan dan Rp.1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan berada dalam daerah perkotaan.
11. Untuk pembuatan sertipikat baru pengganti sertipikat yang mempergunakan sertipikat yang lama, dikenakan biaya sebesar Rp.1.000,- (seribu rupiah). (Ali,2004:88)

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapat gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.

Untuk menutupi kelemahan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

### **Macam-Macam Sertipikat**

Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda

bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian UUPA tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.

Pasal 19 UUPA dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat.

Menurut Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan sertipikat, adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Data yang termuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status badan hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut Pera-

turan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ialah :

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam Pendaftaran tanah secara sporadic yang bersifat missal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertipikat tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun.
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya, adalah :

- a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa Untuk Bangunan. (Urip, 2010)

Pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat bila dikaitkan dengan macam pendaftaran tanah dan objek pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.  
Berwenang menandatangani sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai atas tanah negara, Wakaf tanah Hak Milik dalam pendaftaran tanah secara sis-tematik.
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.  
Berwenang menandatangani Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, dan Wakaf tanah Hak Milik dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun, dan Hak Tanggungan.
- c. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- d. Berwenang menandatangani sertipikat Hak Milik atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal. (Urip, 2010)

### **Penyerahan Sertipikat**

Mengenai nama yang tercantum dalam surat tanah yang pemiliknya lebih dari satu, diatur da-

lam Pasal 31 Ayat (4) dan Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

- a. Pasal 31 Ayat (5)  
Mengenai hak atas suatu tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- b. Pasal 31 Ayat (4)  
Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Penerbitan atas sertipikat tanah hanya dapat diberikan kepada mereka yang memegang hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dipegang oleh individu maupun pemerintah. Sebagai suatu hak, hak milik atas suatu tanah dapat dialihkan ke pihak lainnya dan peralihan hak ini dapat terjadi dengan beberapa cara yaitu: jual beli, hibah, inbreng maupun disebabkan oleh pewarisan

Peralihan hak atas suatu tanah yang disebabkan oleh pewarisan terjadi disebabkan pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia. Dengan adanya peristiwa ini yaitu meninggalnya seseorang dan orang tersebut memiliki hak atas suatu tanah, secara yuridis, hak atas kepemilikan tanah tersebut juga beralih kepemilikannya. Kepemilikan atas tanah tersebut dialihkan kepada keturunan dari pewaris.

Dalam hal waris, tidak tertutup kemungkinan adanya pembagian waris terhadap beberapa

ahli waris yang tidak berdasarkan pada akta pembagian warisan. Terhadap situasi ini, pendaftaran peralihan dapat dilakukan dengan berdasar pada surat tanda bukti sebagai ahli waris. Ketentuan ini berdasarkan pada Pasal 42 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Jimmy, 2010)

### **Penerbitan Sertipikat Pengganti**

Ketentuan-ketentuan tentang sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No-mor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkannya sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah :

- a. sertipikat rusak;
- b. sertipikat hilang;
- c. sertipikat menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi;
- d. sertipikatnya tidak diserahkan kepada pembeli le-lang dalam suatu lelang eksekusi.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, prosedur penerbitan sertipikat pengganti adalah :

- a. Adanya permohonan yang diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan kutipan risalah lelang.

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- b. Adanya pernyataan di bawah sumpah dari pemohon yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- c. Adanya pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Masa pengumuman tersebut selama 30 (tigapuluh) hari.
- d. Jika dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.  
Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaruan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.
- e. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
- f. Jika dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari sejak hari pengumuman ada yang mengajukan keberatan dan dianggap beralasan keberatan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- g. Mengenai dilakukannya pengumuman, penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, dan penolakan penerbitan sertipikat baru sebagai

sertipikat pengganti dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- h. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.
- i. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerbitkannya.
- j. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya permohonan. (Urip, 2010)

### **Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik**

Proses pensertifikatan tanah negara menjadi hak milik adalah sebagai berikut:

Syarat syarat permohonan hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hak milik dapat diberikan kepada :
  - a. Warga Negara Indonesia (WNI)
  - b. Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.
2. Permohonan untuk memperoleh hak milik atas tanah negara sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, permohonan untuk memperoleh hak haruslah di tempuh sebagai berikut:

- a. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

- b. Permohonan hak milik atas tanah negara memuat :

1. keterangan mengenai pemohon, apabila perorangan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya.
2. Apabila badan hukum, nama, tempat kedudukan, akta pendirian, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah, dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

4. Lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.



Syarat permohonan hak milik atas tanah negara sesuai Standard Prosedur Operasional Pengaturan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota :

1. Keterangan mengenai pemohon :  
Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya (KTP, Surat Keterangan Domisili, dan SIM) yang telah ditunjukkan aslinya di hadapan Kasubag Tata Usaha/Petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Keterangan mengenai data fisik.
3. Keterangan mengenai data yuridis.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 pasal 103, kewajiban penerima hak atas tanah adalah, Setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut :

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Memelihara tanda batas;
- c. Menggunakan tanah secara optimal;
- d. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup.
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya.

Dalam melaksanakan proses pensertifikatan tanah negara menjadi hak milik haruslah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Kewenangan teknis dalam permohonan untuk memperoleh hak milik atas tanah negara di

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh seksi hak-hak atas tanah, sedangkan pelaksanaan tugasnya ditangani oleh sub seksi pemberian hak-hak atas tanah.

Hambatan-hambatan yang sering dihadapi dalam proses pembuatan setipikat atas tanah Negara biasanya berasal dari pemohon maupun instansi, hambatan-hambatan tersebut biasanya adalah dari pemohon atau juga dari pegawai kantor pertanahan itu sendiri, misalnya :

- a. Pemohon, kurang lengkapnya data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis, untuk kasus ini maka dari pihak kantor pertanahan setelah menerima berkas hendaknya :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis data fisik;
2. mencatat dalam formulir isian
3. memberikan tanda terima berkas permohonan
4. memberikan kepada pemohon untuk melengkapi data fisik dan data yuridis melalui suatu pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan maka permohonan dapat dilanjutkan, sebaliknya bila pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan, hal ini untuk mencegah terjadinya masalah yang tidak diinginkan.

- b. pegawai kantor pertanahan, kurang telitinya pegawai Kantor Pertanahan dalam meneliti kelengkapan berkas. Hendaknya pegawai Kantor Pertanahan memeriksa berkas permohonan dengan teliti agar masyarakat tidak merasa dipermainkan dengan ketidaktelitian petugas loket dalam memeriksa berkas.

Semua itu dapat dicegah dengan berhati-hati dalam menangani berkas permohonan jika masih terjadi dan tidak ada unsur kesengajaan maka di

lakukan ralat tetapi jika ada unsur kesengajaan maka akan dikenakan sanksi pada pegawai yang bersangkutan.

### **Hambatan dalam Pelaksanaan Pembuatan Sertipikat Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik**

Sebagaimana telah diketahui bahwa cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah kepada Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis/surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sengketa dari kelurahan. Kemudian pemohon meminta peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panita. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian pemohon membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertipikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut.

Sekilas memang cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak tidak begitu sulit, karena

memang sudah ada prosedurnya, masyarakat hanya tinggal mengikuti proses yang ada, namun demikian setiap usaha pasti mempunyai hambatan., meskipun hambatan-hambatan tersebut seharusnya bisa ditekan dengan adanya kesadaran para pemohon dan pegawai instansi.

Seperti yang tercantum dalam hak menguasai dari Negara disitu semua wewenang sudah disebutkan, dan kewajiban-kewajiban pemegang hak atas tanah telah dijelaskan dan dari situlah seharusnya para pemegang hak menyadari kewajiban mereka sehingga dapat memperkecil hambatan yang dihadapi.

Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak milik dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

#### 1. Masyarakat sebagai pemohon.

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu mensukseskan program pemerintah yaitu pensertipikatan tanah untuk jaminan kepastian hukum. Kendala yang datangnya dari masyarakat antara lain:

- a. Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanahnya.
- b. Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara.
- c. Adanya anggapan biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini menyebabkan masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan.
- d. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.

#### 2. Petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Petugas dari Kantor BPN merupakan ujung tombak bagi suksesnya pelaksanaan program pensertipikatan tanah. Dari sudut petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dirasakannya yaitu

- a. Kendala tersebut terlihat dari segi pengukuran. Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi.
- b. Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanggunya.
- c. Adanya pungutan-pungutan diluar biaya yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan berbagai macam alasan.
- d. Keteledoran pegawai kantor pertanahan baik dalam pengisian data atau pemasukan data dalam menangani surat berkas permohonan.

## **Kesimpulan**

Proses pensertifikatan tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan hak dilaksanakan dengan cara individu dengan melampirkan segala persyaratan permohonan dan di bawa ke Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses pensertifikatan yaitu sulit tercapainya sepakat dari warga, birokrasi yang berbelit-belit dari aparat Pemerintah, banyaknya biaya yang tidak jelas yang di-pungut dari warga. Solusi dari hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses pensertifikatan yaitu ditingkatkannya kesadaran para warga, peraturan yang lebih tegas yang mengatur tentang biaya dan sanksi yang tegas.

## **Daftar Pustaka**

- Effendi Perangin, "Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum", Rajawali, Jakarta, 1989.
- H Ali. Achmad Chomzah, "Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia", Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004.
- Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Ta-hun 1960.
- \_\_\_\_\_ ", Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, UU No. 21 Tahun 1997, LN No.44 TLN No.3688.
- Jimmy Joses Sembiring, "Panduan Mengurus Sertipikat Tanah", Visimedia, Jakarta, 2010.
- Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Maria S.W Sumarjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", Visimedia, Yogyakarta, 1993.
- Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah PP No. 24 Tahun 1997
- Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum", UI Press, Jakarta, 2008.
- Tjitrosudibyo & Subekti, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Terjemahan Burgerlijk Wetboek)", Pradnya Paramita, Jakarta, 1994.
- Urip Santoso, "Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah", Kencana, Jakarta, 2010.