

PERLINDUNGAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

RYAN ALFI SYAHRI / D101 08 287

ABSTRAK

Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. Ada 2 (dua) Rumusan Masalah yaitu, Bagaimanakah Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Permasalahan Hukum Sertifikat Tanah? Bagaimanakah Perbaningan Sistem Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia dan Di Beberapa Negara? Kegunaan Penulisan yaitu; Secara Teoritis; hasil penulisan ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan referensi buku hukum agraria atau tanah, buku tentang pendaftaran tanah; pemetaan atau pengukuran tanah; dan juga menyangkut hak-hak atas tanah; Secara Praktis; berguna bagi masyarakat, juga diharapkan dapat berguna bagi pemerintah sebagai bahan masukan untuk menginventarisasi tanah-tanah hak milik masyarakat; badan pertanahan (BPN). Metode Penelitian yaitu, Penulis mendapatkan bahan hukum melalui penelitian dengan pendekatan Yuridis normatif atau Penelitian kepustakaan (Library Research), penulis tidak melakukan penelitian lapangan. Penulis hanya menitik beratkan pada analisis Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997". Bahan Hukum Primer : bahan utama atau pokok, berasal dari penelusuran peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Tanah, khususnya kepemilikan alas haknya. Bahan Hukum Sekunder : dari buku literatur dan tulisan-tulisan ilmiah dan berita-berita di koran dan majalah. Bahan Hukum Tersier yaitu, bersumber dari kamus hukum. Analisis Data: Data yang telah tersusun selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode deskriptis analitis, yaitu menguraikan permasalahan, menyatakan pandangan dan pendapat dan akhirnya memecahkan permasalahan yang terdapat pada data tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, HaK, dan Tanah

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara kesatuan dengan sistem desentralisasi, kekuasaan negara yang berada di tangan Pemerintah Pusat (Pasal 1 Ayat (1) jo. Pasal 4 Ayat (1) UUD 1945 mengalami perubahan ke Pemerintah Daerah sesuai Pasal 18 Ayat (5) UUD 1945 yang menentukan, bahwa Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang ditentukan undang-undang sebagai urusan pemerintah pusat. Urusan dimaksud menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Lembaran Negara Republik Indoneia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indoneia Nomor 4437, adalah politik luar

negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional, serta agama, dan lain-lain (Pasal 10).

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga tidak heran dan tidak jarang jika setiap manusia ingin memilikinya, yang bisanya menimbulkan akibat hukum atau perbedaan pendapat atau perselisihan atau bahkan pertentangan di kalangan keluarga terhadap penguasaan/pemilikan mengenai tanah, bahkan banyaknya kasus sengketa batas tanah dengan hak milik, di dalam masyarakat (baik karena tidak jelasnya batas Sebelah Barat; Sebelah Timur; maupun batas Sebelah Selatan dan Sebelah Utara). Mencegah atau mengatasi masalah tersebut, pemerintah membuat suatu aturan hukum yang mengatur,

Sesuai dengan ungkapan E. Utrecht¹⁾ bahwa: Pertentangan antara kepentingan manusia dapat menimbulkan kekacauan dalam masyarakat, bilamana di dalam masyarakat tidak ada kekuasaan yakni, suatu peraturan tata tertib yang dapat menyeimbangkan (*inevenwicht houden*) usaha-usaha yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan pertentangan tersebut.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (disingkat, UUD 1945), bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Penguasaan negara dimaksud, menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat, UUPA) adalah kekuasaan untuk mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Oleh karena itu, Tanah sebagai bagian dari urusan pemerintah di daerah dan menyangkut hajat hidup orang banyak, dalam hal ini di tangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena Tanah adalah, suatu kebutuhan yang sangat vital bagi kehidupan manusia, karena bukan hanya pada waktu ia masih hidup sebagai tempat pemukimannya atau tempat untuk mencari kebutuhan lainnya, akan tetapi juga matinya pun ia tetap masih memerlukan akan tanah. Kebutuhan tersebut menunjukkan bahwa masalah tanah merupakan masalah pokok bagi setiap orang. Bertambahnya jumlah penduduk yang tidak terkendali, sehingga membutuhkan akan tanah semakin bertambah pula. Oleh karena itu wajarlah bila manusia berusaha untuk mendapatkan/memperoleh tanah tersebut dengan jalan jual beli dengan pemilik tanah, melalui pejabat yang ditunjuki oleh Undang-Undang atau dengan jalan lain diluar prosedur undang-undang.

Selanjutnya untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa terhadap penguasaan

dan atau kepemilikan hak milik atas tanah, maka tepatnya tanggal 24 September 1960, Pemerintah negara Republik Indonesia mengesahkan suatu Undang-Undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Lahirnya UUPA, terjadi perubahan yang mendasar dalam hukum tanah di Indonesia. Segala peraturan masalah pertanahan setelah berlakunya UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi.

B. Rumusan Masalah

Dari permasalahan diatas penulis mengangkat dua permasalahan yaitu;

1. Bagaimanakah Konsep Kememilikan Hak Atas Tanah Dan Permasalahan Hukum Sertifikat Tanah?
2. Bagaimanakah Perbaningan Sistem Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia dan Di Beberapa Negara?

II. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Kepemilikan dan Pendaftaran Tanah

Kepemilikan hak atas tanah merupakan mutlak diperlukan sehingga patut kita dukung sepenuhnya atas program Pemerintah tersebut agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia mampu diraihkan dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkesinam bungan bagi Warga Negara Indonesia seutuhnya bisa terwujud. Dalam program tersebut merupakan implementasi dari mandat UU Nomor 24 Tahun 1997 UUPA dan disempurnakan kembali pada UU N0. 20 tahun 2000 UUPA dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah kepada rakyat tidak pandang bulu sehingga dengan UUD 1945 Ps 33 seyogyanya mampu diwujudkan dengan tidak mengurangi kepentingan-kepentingan pembangunan secara makro.

Kebijakan Pemerintahan dalam keagariaan di Indonesia sepertinya selalu terjadi persoalan pelik dimana terjadi kontradiksi kepntingan umum dan rakyat kecil yang tidak tercipta sinergis diantara dua kepentingan namun terdapat juga prestasi yang pantas dibanggakan. BPN ketika masih

¹⁾Utrecht, Pembaharuan Hubungan Di Indonesia, Politis Bandung, 1987. Hlm.5

bernama Direktorat Jenderal Agraria dalam Departemen Dalam Negeri sejak tahun 1981 (melalui SK Mendagri No. 189 dan 220 Tahun 1981 meluncurkan suatu proyek administrasi/pensertifikatan secara massal bernama Proyek Operasi Nasional Agrari (Prona). Memang tingkat keberhasilannya masih terlalu rendah.

Dalam masa empat tahun pertama yang (1981-1985) misalnya, Prona yang mentargetkan 795.000 sertifikat pertahun ternyata realisasinya hanya mencapai rata-rata 250.000 sertifikat pertahun atau sekitar 30% atau bahkan hanya setara 1,5 kali prestasi pendaftaran tanah konvensional/sporadic pada masa itu yakni 168.000 sertifikat pertahun. Bandingkan misalnya dengan kinerja Proyek Ajudikasi sejak dimulainya yaitu tahun 1994 hingga menjelang akhir tahun 2000. Proyek ini berhasil melampaui terget untuk kurun waktu tersebut dan prestasi produktivitasnya mencapai lima hingga enam kali lipat pendaftaran tanah konvensional/sporadic.

B. Kegiatan Pendaftaran Tanah Menurut P Nomor 24 Tahun 1997

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu meliputi:

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*);

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961) atau PP 24/1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah

secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 PP 24/1997). Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 PP 24/1997).

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding atau Maintenance*)

Kegiatan ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP 24/1997). Berdasarkan Pasal 36 PP 24/1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

C. Tujuan Pendaftaran Tanah Dalam PP No. 24 Tahun 1997

Tujuan Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah bertujuan untuk (i) 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, (ii) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum

sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan (iii) untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran Tanah : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan). Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria. Obyek dari pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan;
6. tanah Negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi (i) pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan (ii) pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi (i) pembuatan peta dasar pendaftaran, (ii) penetapan batas bidang-bidang tanah, (iii) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, (iv) pembuatan daftar tanah, dan (v) pembuatan surat ukur.

Pendaftaran hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Pembuktian atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak menurut ketentuan yang berlaku, dan akta asli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian hak tersebut. Pemberian hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan yang dimiliki, dan proposional atas kepemilikan rumah susun tersebut.

2. Pembuktian Pendaftaran hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau keterangan dari orang yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

D. Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah dan Prosedur Pengukuran Batas Tanah

Adapun untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan, bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah ini). Masyarakat tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad

baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

E. Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Permasalahan Hukum Sertifikat Tanah

Tidaklah mengherankan apabila baik konsep maupun praktek pendaftaran tanah sebagai bagian tak terpisahkan dari fungsi keagrarian di Indonesia mengalami perkembangan yang lamban terutama pada fase perkembangan. Denyut kemajuan dalam tataran konsep maupun strategi pada pendaftaran tanah di Indonesia sepertinya baru dirasakan sejak tahun 1994 yakni ketika mulai diluncurkannya system adjudikasi melalui Proyek Administrasi Pertanahan atau yang lebih populer dengan sebutan Proyek Adjudikasi dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria). Praktik pendaftaran tanah dan keagrariaan pada umumnya di Indonesia yang terjadi terutama hingga beberapa tahun menjelang runtuhnya kekuasaan pemimpin tertinggi Orde Baru Soeharto, laksana proyek-proyek pengurusan hak sosial dan hak ekonomik pemilik tanah yang seharusnya dilindungi menurut UUPA². Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan pada dan disertifikatkan oleh Kantor Pertanahan alias Badan Pertanahan Nasional/BPN yang berkantor disetiap daerah Kabupaten dan daerah Kota, demikian lebih kurang pesan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pendaftaran tanah multiguna dalam perkembangannya selalu menuju intergrasinya yang lebih besar adalah berkat:³

1. Dukungan politik dan finansial dari pemerintahan terutama pada fase-fase pertama perkembangannya,
2. Dukungan dunia swasta yang bersedia menjadi pembeli atau user data/informasi tanah sesuai dengan spesifikasi dan

persyaratan yang dibutuhkan masing-masing;

3. Kemajuan teknologi alat-alat survey dan pemetaan yang memungkinkan meningkatnya kepastian pengumpulan data lapangan dan tingkat ketelitian/ resolusi data yang dikumpulkan.
4. Kemajuan teknologi komputer dan teknologi komunikasi yang memungkinkan pengelolaan basis data (database management system) dan penghantaran data kepada konsumen semakin cepat dan murah atau efisiensi melalui system jaringan (network area);
5. Meningkatkan eksplorasi dan eksplotasi serta reklamasi sumber-sumber sumber daya alam;
6. Kian kompleksnya ekonomi mikro perkotaan, yang didalamnya terdapat pasar tanah yang dinamis.

Kisah sukses negara-negara maju pada pendaftaran tanah multiguna bisa terlalu panjang bila dipaparkan namun kita bisa menarik suatu gambaran umum dari mereka yang mungkin bisa kita petik sebagai pelajaran berharga kelak, yaitu; Peran pengembangan kelembagaan (*institutional development*) yang meliputi aspek keorganisasian dan kepranataan merupakan kunci pertama, mencakup antara lain pengembangan dan pelatihan sumberdaya manusia didalamnya. Kunci yang kedua adalah keberanian dan kesabaran kantor pertanahan (*land office*) untuk memulai dan belajar terus sepanjang waktu terutama pada fase-fase awal sekitar lima tahun, sebab di Australia atau Jepang misalnya yang memasukkan system informasi sumberdaya alam dan wilayah kendala system membutuhkan waktu sekitar 20 tahun untuk bisa *running well*.

F. Perbandingan Sistem Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia dan Beberapa Negara

Pertama : Cara Sporadik Inisiatif datang dari pemohon sertifikat datang ke Kantor Pertanahan.

Bila kita sebagai pemilik tanah dengan status Hak Milik bermaksud memohon sertifikat kepada Kantor Pertanahan daerah

²Herman Hermit, Renungan Untuk Hari Ulang Tahun Uupa, Hak Sosial Dan Hak Ekonomik Pemilik Tanah Dalam Pikiran Rakyat Edisi 24 Sep 1996.

³Peter F. Dale Dan John D. Managemen (Clarendon Press Oxford, 1988)

Kabupaten/ Kota. Sejak berlakunya Otonomi Daerah berdasarkan UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah tidak dikenai lagi istilah “Kotamadya” melainkan menjadi “Kota”. Dan menurut Pasal 11 UU ini juga Administrasi pertanahan merupakan tugas dan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota maka oleh sebab itu di beberapa daerah ada yang sudah mengganti nama “Kantor Pertanahan” menjadi “Dinas Pertanahan”. Diperkirakan masih lebih banyak daerah yang tetap menggunakan nama “Kantor Pertanahan” daripada yang sudah menggunakan nama “Dinas Pertanahan”. Tempat lokasi tanah berada, maka kita bisa menempuh langkah-langkah:

1. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil atau kekitir
2. Akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa berisi pernyataan pemindahan hak dari si X kepada kita yang dibuat “dibawah tangan”.
3. Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisikan pernyataan pemindahan hak atas tanah dari si X kepada kita.
4. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan PBB.
5. Goose akta hak Eigendom, ⁹ Hak Eigendom adalah semacam “Hak Milik” atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor agraria pada zaman penjajahan Hindia Belanda berdasarkan peraturan perundangan Agrarische Wet dan Agrarische Besluit. berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah eigen dom tersebut telah dikonversi menjadi Hak Milik.
6. Surat Keputusan pejabat keagrariaan yang berwenang yang berisikan pernyataan pemberian hak milik dari negara/pemerintah kepada kita.
7. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang berisikan pernyataan bahwa Kita telah memenangkan lelang atas sebidang tanah pada kesempatan acara lelang yang diselenggarakan oleh Badan Utang Piutang Negara/BUPN.

8. Surat penunjukkan kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Apabila tidak ada satu macam pun dokumen yang kita punyai dari banyak kemungkinan tadi diatas, maka kita harus mengusahakan suatu dokumen apapun namanya yang penting berisikan pernyataan kita bahwa nama kita sebagai pemilik tanah tersebut, dan dilengkapi oleh keterangan/pernyataan yang meyakinkan dari sekurang-kurangnya dua orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang sama sekali tidak mempunyai hubungan keluarga dengan kita. Misalnya surat pernyataan kita mengenai hilangnya bukti transaksi jual beli. Atau surat pernyataan kita mengenai hilangnya Girik/Kkikitir/Kohir atau surat pernyataan Waris dari para ahli waris lain selain kita seandainya dokumen pernyataan seperti itu tidak berhasil maka masih tersedia pilihan terakhir untuk kita yang mungkin bisa kita tempuh yaitu dua buah dokumen sekaligus yaitu :

1. Surat pernyataan dari kita selaku pemilik yang menyatakan yaitu:
 - a. Bahwa kita telah menguasai secara actual tanah sekurang-kurangnya selama 20 tahun secara berturut-turut, atau telah memperoleh hak penguasaan tersebut dari pihak-pihak lain.
 - b. Bahwa penguasaan kita atas tanah tersebut telah dilakukan dengan etikad baik.
 - c. Bahwa penguasaan kita atas tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain.
 - d. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam keadaan sengketa.
 - e. Bahwa apabila pernyataan-pernyataan kita di atas tersebut tidak sesuai dengan kenyataan, maka kita bersedia dituntut di muka hakim baik secara perdata maupun secara pidana sebagai akibat dari keterangan palsu.
2. Keterangan dari Kepala Desa atau Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dapat dipercaya karena fungsinya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bermukim di

desa/kelurahan di mana lokasi bidang tanah kita berada dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan kita.

Dokumen yang disebutkan diatas merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah (termasuk penerbitan serti fikat). Apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftarab tanah atau penerbitan sertifikat maka dokumen-dokumen tersebut dinamakan *warkah*, yang disimpan dan diperlihara dengan baik oleh Kantor Pertanahan.

Ke Dua : Cara Sistematis, Melalui cara Pendaftaran Tanah Sistematis kita sebagai pemilik tanah dengan Hak Milik cukup dengan pertama-tama menandatangani (umumnya malah ditanda tangani) panitia Ajudikasi di sekretariatnya di daerah desa/kelurahan tempat lokasi tanah kita berada. Panitia Ajudikasi akan berada dilokasi selama lebih kurang delapan bulan. Pada cara ini kita bisa menempuh jalan mudah dengan tujuh langkah berikut :

Proyek Administrasi Pertanahan yaitu, mempercepat proses pendaftaran bidang-bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diselenggarakannya proyek ajudikasi maka cara pendafataran tanah sistematis menjadai pilihan masyarakat. Pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional memperkirakan bahwa selama 35 tahun (sejak berlakunya PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah hingga bulan Juli Tahun 1997 (lahirnya PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah serta UU NO. 20 tahun 2000 yang menggantikan PP 24/1997 pemerintah baru mampu mendaftarkan 16.3 juta bidang tanah atau 30% dari 55 juta bidang tanah di wilayah Republik Indoneia yang memenuhi syarat untuk didaftar/disetifikatkan. Artinya prestasi Kementerian Agraria atau Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pendaftaran tanah adalah 465 ribu bidang tanah pertahunnya.

Berbeda dengan di negara-negara maju seperti negara-negara industri di Eropa dan Amerika Serikat atau Jepang dan Australia, dinegara-negara Dunia Ketiga terutama di

belahan Amerika Latin, Afrika dan Asia Tenggara, dimana propinsi terbesar rakyatnya masih mengadalkan dunia pertanian tradisional, pendaftaran tanah khususnya dan keagrariaan umumnya masih lebih bekonsentrasi kepada masalah pengaturan sistem alokasi dan distribusi tanah-tanah pertanian atau apa yang biasa disebut dengan kebijakan redistribusi tanah (*land reform*), bahkan lebih mundur lagi dari itu yaitu berkutat pada tuntutan perlu nya reformasi keagrariaan (agrarian reform). Ketimpangan distribusi pendapatan dan akses kepada sumberdaya ekonomi antara kaum kaya (*the hevel*) dan kaum miskin (*the have no*) yang masih cukup menonjol agaknya yang menyebabkan negara – negara ini harus memikirkan masalah pemerataan (*equity*) ditengah keharusannya dalam memacu perekonomiannya (*economic growth*).

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Sertifikat Tanah Di Indonesia yaitu, Hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya. Sungguhpun demikian paling kuat dan tinggi status social-ekonominya tanah hak milik juga rawan terhadap tangan-tanagn jahil beritikad buruk dari pihak lain, buktinya tak jarang kita dengan kasus dimana tanah milik seseorang yang belum disertifikasi oleh orang tersebut tiba-tiba telah disertifikatkan oleh orang lain secara “aspal” (asli tapi palsu). Bahkan tak jarang pula kita dengan beredarnya sertifikat atas nama pemiliknya yang kita kenal dengan istilah “sertifikat ganda”. Segeralah sertifikatkan tanah milik anda, agar kepemilikan terhadap tanah tersebut dijamin kepastian dan perlindungan hukumnya dari tangan-tangan jahat atau etikad buruk pihak lain.
2. Perbandingan Sistem Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah Di Beberapa Negara, Pertama : Cara Sporadik Inisiatip datang dari pemohon sertifikat datang ke Kantor

Pertanahan. Bila kita sebagai pemilik tanah dengan status Hak Milik bermaksud memohon sertifikat kepada Kantor Pertanahan daerah Kabupaten/ Kota. Sejak berlakunya Otonomi Daerah berdasarkan UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah tidak dikenai lagi istilah “Kotamadya” melainkan menjadi “Kota”. Berbeda dengan di negara-negara maju seperti negara-negara industri di Eropa dan Amerika Serikat atau Jepang dan Australia, di negara-negara Dunia Ketiga terutama.

B. Saran

Bercermin dari persoalan yang muncul dalam masyarakat masalah tanah, maka penyelesaian terhadap masalah keberadaan obyek tanah tidak pernah ada habis-habisnya, dengan demikian Pemerintah tidak akan mampu secara maksimal tanpa peran publik ikut serta membantu menyelesaikannya dengan didukung adanya pelaksanaan otonomi Daerah Nomor 22 Tahun 1999 maka Pemerintah Daerah memiliki kepentingan yang besar terhadap pelaksanaan program Pensertifikasi keberadaan tanah di seluruh Indonesia ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdurahman, Tentang dan Sekitar UUPA. Alumni, Bandung. 1984.
- Aboesono. Sejarah Hukum dan Politik Agraria di Indonesia, Jilid 2, tanpa nama penerbitan dan tahun 1987.
- Arie Hutagalung, Landreform di Indonesia. CV. Mandar Maju, Bandung. 1989.
- A.P. Parlindungan, Hukum Agraria, Pedoman Pelaksanaan UUPA, dan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah. Alumni Bandung. 1980.
- , Ikatan Mahasiswa Notariat. Bandung. 1986.
- , Bunga Rampai Hukum Agraria serta Lanreform, Bagian I, IV. Mandar Maju, Bandung. 1989.
- Komentor Atas UUPA. CV. Mandar Maju, Bandung. 1991.
- Bachtior Effendie, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah. Alumni Bandung. 1982.
- , Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya. Alumni Bandung. 1983.
- Bachsari Mustapa, Hukum Agraria dalam Spektif. Remaja Karya, Bandung. 1988.
- Budi Harsono, UUPA, Sejarah, Isi dan Penyusunannya. Alumni Bandung. 1969.
- , Perkembangan Hukum Tanah Adat melalui Yuridprudensi Simposium UUPA dan Kedudukan Tanah Adat Dewasa ini. BPHN, Bina Cipta. 1977.
- , Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Bagian 3. Esa Study Club. 1980.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah R.I, Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah
- Peraturan Pemerintah R.I, Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

BIODATA

RYAN ALFI SYAHRI, Lahir di, Alamat
Rumah Jalan, Nomor Telepon +62.....,
Alamat Email

