

FUNGSI PENDAFTARAN TANAH TERHADAP HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT UPA TAHUN 1960

Oleh : Nurhayati. A

Abstrak

Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Tanahlah yang merupakan modal yang terutama, Benda yang paling penting adalah tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah dan tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Kebijakan pemerintah dibidang pertanahan yaitu dibentuknya suatu peraturan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah.

Kata Kunci : Tanah, Pendaftaran tanah.

1. Pendahuluan

Pembangunan dibidang hukum diarahkan pada terwujudnya sistem hukum diarahkan pada terwujudnya sistem hukum Nasional yang bersumber pada pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 yang meliputi pembangunan materi hukum, aparatur hukum sarana dan prasarana hukum, serta budaya hukum sebagai perwujudan Negara Hukum yang lebih menghormati dan menjunjung tinggi asasi manusia untuk menciptakan masyarakat yang tertib, aman, dan tentram (GBHN-TAP MPR No.II, 1998: 5).

Tanah adalah permukaan bumi yang paling atas, hubungan manusia dengan tanah sangat erat sekali, dijadikan

sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Keberadaan tanah bertambah lama dirasakan seolah-olah menjadi sedikit, menjadi sempit dengan berjalannya waktu bertambahnya manusia memenuhi bumi ini. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya (Adrian Sutedi, 2009:31). Selain itu tanah adalah benda yang bersifat ekonomis (Jhon Salindiho, 1987:7). Tanahlah yang merupakan modal yang terutama, dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya (R. van Dijk, tt:54). Benda yang paling penting adalah tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah (Projodikoro, 1986:7). Tanah adalah permukaan bumi yang disebut tanah (Chairuddin. K. Nasution , 1985:20). Masalah tanah bagi manusia tidak ada habis-habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam penghidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya manusia terkubur (A.P. Parlindungan, 1990:1)

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960 No. 5, L.N Republik Indonesia No. 104. Tambahan L.N No. 2034 (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan UUPA No. 5 Tahun 1960) yang isinys: Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pengertian perkataan “dikuasi” di dalam pasal ini, tercantum di penjelasan umum UUPA No. 5 Tahun 1960,

mengandung arti Negara bukanlah sebagai pemilik tetapi Negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, (Pasal 2 ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960.

Kewenangan seperti tersebut di atas sesuai dengan fungsi pemerintah sebagai regulator, yaitu berkewajiban mengatur segala segi kehidupan masyarakat baik dibidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan Hankam, dengan undang-undang dan peraturan pemerintah (Inu Kencana Syafie, dkk, 1999:47).

Pasal 519 KUHPerdata menyatakan: Ada kebendaan yang bukan milik siapapun juga, kebendaan lainnya adalah milik Negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang.

Pasal 520 KUHPerdata menyatakan: pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, sepertipun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan adalah milik Negara. Pengertian dari kedua pasal ini mengungkapkan bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya, jika tanah-tanah tersebut tidak ada pemiliknya atau tidak dimiliki seseorang maka tanah tersebut jatuh atau akan dikuasai oleh Negara.

Dalam hal ini Negara (pemerintah) dengan “kekuasaannya” berhak atau dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya. Dengan adanya wewenang Negara menguasai hak-hak atas tanah, bertujuan

supaya tanah-tanah tersebut dapat digunakan untuk mencapai kemakmuran bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pemberian hak-hak atas tanah tersebut, kepada seseorang atau badan hukum menciptakan suatu jalinan hubungan hukum dan hubungan hukum ini akan dapat dilakukan pembuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, misalnya menjual, membeli atau tukar-menukar tanah tersebut dan lain-lain.

Adapun hak-hak yang dapat diberikan oleh Negara yaitu yang diatur dalam Pasal 16 UUPA No. 5 Tahun 1960 antara lain :

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna usaha,
 - c. Hak guna bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:
 - a. Hak guna air,
 - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. Hak guna ruang angkasa.

2. Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam lima tahun terakhir pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan dibidang pertanahan. Kebijakan tersebut

pada umumnya rincian lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan UUPA yang mengatur secara pokok-pokoknya saja, diperlukan untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertahanan nasional guna memenuhi kebutuhan masyarakat dan pembangunan. Salah satu kebijakan pemerintah dibidang pertanahan yaitu dibentuknya suatu peraturan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan PP. No. 24 Tahun 1997).

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 telah ditetapkan sebagai dasar pendaftaran tanah disebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

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

Dalam memori penjelasan dari UUPA No. 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertahanan Nasional. Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan. (Pasal 5, 6 ayat (1 dan 2) PP, RI, No. 24 Tahun 1997) pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh PP. No. 24 Tahun 1997 Pasal 11 menyatakan: pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12 menyatakan:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi;
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pasal 13 menyatakan:

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

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 sesuatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis 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. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atau objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya (Budi Harsono, 1999:461). Pendaftaran tanah di Indonesia menurut asas *specialitas*, tanah yang didaftarkan itu harus jelas-jelas diketahui dan nyata ada lokasi tanahnya dan juga menganut asas *publisitas*, antaranya setiap orang dapat mengetahui sesuatu bidang tanah milik siapa, bagaimana luasnya dan apakah ada beban atasnya dan juga menganut asas *negatif* artinya pemilikan sesuatu bidang tanah yang terdaftar atas nama seseorang tidak berarti mutlak adanya sebab dapat saja dipersoalkan siapa pemiliknya melalui pengadilan negeri (A.P. Parlindungan, 1984:61).

Pasal 1 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 menyatakan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan 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 hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 1 ayat (20) PP. No. 24 Tahun 1997: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atau satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Budi Harsono, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Budi Harsono, 1999:464).

Berdasarkan sifat kepemilikan sertifikat hak atas tanah terdiri dari :

- 1) Sertifikat hak milik (HM).
- 2) Sertifikat hak guna bangunan (HGB).
- 3) Sertifikat guna usaha (HGU).
- 4) Sertifikat hak pakai.
- 5) Sertifikat hak milik satuan rumah susun.
- 6) Sertifikat hak pengelolaan.
- 7) Sertifikat hak tanah Wakaf.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari kantor petanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah (Ana Silviana,2004:252).

Yang dimaksud dengan kata-kata “rangkaiian kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiaiatan yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa, semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional,1989:1).

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini adalah proyek nasioanl yang setiap tahun diselenggarakan oleh pemerintah terhadap tanah-tanah masyarakat diseluruh Indonesia, sebagai suatu kewajiban untuk pelaksanaannya bagi seluruh masyarakat untuk menjamin kepastian hukum. Ada suatu imbauan dari pemerintah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu masyarakat jangan mengharapkan panitia pendaftaran tanah untuk datang mensurvey tanah-tanah masyarakat yang belum didaftarkan untuk kemudian tanah-tanah tersebut didaftarkan demi menjamin kepastian hukum, tetapi masyarakat boleh dengan inisiatip sendiri mengumpulkan orang-orang atau penduduk yang tanahnya belum mempunyai sertifikat serta menyiapkan surat-surat atau alas hak dari kepemilikan dari tanah-tanah tersebut, kemudian mengajukan kepada Kantor Badan Pertanahan setempat agar tanah-tanah tersebut disertifikatkan.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Jika diamati bunyi Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 dapatlah diketahui tujuan dari pendaftaran tanah yaitu: untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk menjamin kepastian hukum tersebut maka UUPA No. 5 Tahun 1960 mengharuskan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan terciptanya suatu kepastian hukum dibidang pertanahan hal ini untuk memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang. Masalah yang sangat rawan dikehidupan masyarakat Indonesia adalah masalah tanah, persengketaan tanah sering terjadi di tengah-tengah pergaulan masyarakat, yang mengakibatkan terjadinya tindakan kriminal yang mengganggu ketenangan dalam suatu daerah. Pendaftaran tanah adalah salah satu upaya untuk menghindari terjadinya sengketa tanah.

Dalam UUPA disebutkan, untuk menjamin kepastian hak hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat *Recht Kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut. Sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sering kali terjadi apa yang dinamakan pembatalan sertifikat karena berbagai alasan, misalnya dengan alasan sertifikat asli atau palsu, maka untuk menjamin kepastian hukum perlu adanya perlindungan

hukum yang jelas bagi para pemegang sertifikat terhadap tindakan-tindakan pemalsuan sertifikat hak atas tanah. Guna memperoleh kepastian hukum bagi pemilik maka hak atas tanah tersebut harus didaftarkan. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Diadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat.

Asas dan tujuan pendaftaran tanah menurut PP. No. 24 Tahun 1997 :

- a. Sederhana (mudah difahami): supaya ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur agar mudah difahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan pihak yang memegang tanah.
- b. Aman (kepastian hukum): bahwa pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat agar memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
- c. Terjangkau (contoh PRONA): bisa memenuhi pihak-pihak yang memerlukan (untuk orang-orang yang ekonominya lemah).
- d. Mutakhir (data berkesinambungan): menentukan data pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan agar data yang di BPN tetap sama dengan kenyataan.
- e. Terbuka (diumumkan): masyarakat bisa mengetahui tentang ketentuan-ketentuan tentang pendaftaran tanah di BPN dan dapat dilihat setiap saat.

Pasal 9 ayat (1) PP.No. 24 Tahun 1997: Objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan pakai;

- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Apabila seseorang/badan hukum hendak membeli tanah dengan sesuatu hak (hak milik), dalam hal ini yang sangat penting diperhatikan ialah siapa pemegang hak atas tanah yang akan di jual, berapa luas tanahnya, letak dan batas-batas bidang tanah serta alas hak kepemilikan tanah tersebut. Sebelum transaksi sebidang tanah harus diperhatikan hal-hal yang disebutkan diatas agar dikemudian hari jangan terjadi persengketaan tanah.

Tentang milik yang diatur Pasal 20 UUPA No. 5 Tahun 1960 ialah.

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 25 UUPA No.5 Tahun 1960 menyatakan: hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lainnya, seperti yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 yaitu.

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Pasal 1 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 adalah tugas yang ditunjukkan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23 yaitu pendaftaran hak milik, Pasal 32 yaitu pendaftaran hak guna usaha dan Pasal 38 UUPA yaitu pendaftaran hak guna bangunan, pendaftaran hak ditunjukkan kepada para pemegang hak, agar hak mereka mendapat kepastian hukum dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri.

Pasal 23 UUPA dijelaskan: ayat (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, ayat (2): Pendaftaran termasuk dalam ayat (2) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA ayat (1): Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2): pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA ayat (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2): pendaftaran tanah termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 3 PP. No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Tertib administrasi pertanahan merupakan keadaan di mana untuk setiap bidang tanah telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten (Ali Achmad Chomzah, 2004:74).

Pasal 4 PP. No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan satuan rumah susun dan hak-hak lain agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka sendiri, juga pendaftaran tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut, akan banyak menimbulkan permasalahan hukum bila tidak dilakukan pendaftaran tanah.

Kepastian hukum yang dimaksud disini adalah :

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batas serta luasnya tanah.

Menurut para ahli disebutkan tujuan pendaftaran adalah, untuk kepastian hak seseorang, di samping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.

- a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas, misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak lainnya.

- b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya karena dengan didaftarkannya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya dan batas-batasnya.

- c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai bangunannya

sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.

Sertifikat hak atas tanah sesuatu alat bukti yang sah tentang kepemilikan tanah seseorang, dalam hukum tanah dikenal dua macam sertifikat, *pertama*, sertifikat hak atas tanah dan *kedua* sertifikat hak tanggungan (*hipotik / credietverband*) (Efendi Parangin, 1986:1).

Apa-apa yang dapat dilakukan oleh sertifikat hak atas tanah?

1. Jenis hak atas tanah;
2. Pemegang hak;
3. Keterangan fisik tentang tanah;
4. Beban di atas tanah;
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah (Efendi Parangin, 1986:1).

a.d.1. Jenis Hak :

Penerbitan suatu sertifikat, dapat dilihat suatu ketentuan di dalamnya apakah jenis haknya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan dan berapa lama hak tersebut diberikan serta kapan berakhirnya (selain untuk hak milik) juga satuan rumah susun.

a.d.2. Pemegang hak :

Setiap hak atas tanah tercantum nama pemegang, pemilik tanah yang sah. Jika pemilik tanah meninggal dunia, tanah ini akan jatuh kepada ahli warisnya atau terjadi transaksi (jual-beli) tanah-tanah ini kepada pihak lain maka pewaris akan menempati dalam sertifikat atau nama pembeli yang baru akan menggantikan nama pemegang hak terdahulu, peralihan ini mewajibkan bagi pemilik yang baru untuk mendaftarkannya kembali sesuai dengan nama pemilik setelah terjadinya peralihan hak tersebut.

Pasal 36 PP. No.24 Tahun 1997 menyatakan :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaram tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor pertanahan.

Pasal 37 PP.No.24 Tahun 1997:

- (1) Pemberian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatn hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didafatrkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - a. Pengertian peralihan/pemindahan hak adalah: suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan hukum tersebut meliputi;
 - 1) Jual beli;
 - 2) Hibah, hibah wasiat (sepanjang, mengenai penyerahannya),
 - 3) Tukar menukar
 - 4) Pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan.
 - 5) Pemasukan harta/pokok ke dalam perseroan terbatas (PT), yang tidak termasuk peralihan/pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (*ab intestate*).
 - b. Untuk dapat memindahkan/mengalihkan hak (atas tanah) harus diwujudkan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian dengan akta PPAT berdasarkan PMA No.10/1961 berlandaskan UUPA dan PP No.10/1961 (Jhon Salindiho, 1987:37-38).

a.d.3. Keterangan fisik tentang tanah

Dalam sertifikat terdapat surat ukur, di dalam surat ukur tertera tentang luas, panjang dan lebar tanah. Selain itu di dalam surat ukur akan diperlihatkan bentuk fisik dari tanah tersebut, apakah empat segi, empat persegi panjang, segi enam atau berbentuk huruf L dan sebagainya. Disini juga dijelaskan letak dan batas-batas, keadaan tanah berawa-rawa, bergunung-gunung atau curam.

a.d.4. Beban di atas tanah;

Yang dimaksud beban adalah apakah di atas tanah-tanah ini ada beban hak sewa, atau hak guna bangunan juga apakah tanah-tanah ini sedang dikuasai sebuah hak sebagai jaminan peminjaman uang (hutang) serta adanya catatan sitaan atas perintah pengadilan.

a.d.5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah;

Catatan tentang peristiwa hukum yang terjadi semua harus dibuat di dalam sertifikat tanah misalnya jual-beli, pewarisan, hibah, lelang, pemasukan ke dalam sebuah PT, atau penyitaan tanah dan begitu pula penghapusannya.

4. Tugas- Tugas Lain Dari Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (2) UUPA No.5 Tahun 1960 Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 ayat (15) PP. No.24 Tahun 1997: Peta pendaftaran tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

Pasal 1 ayat (16) PP. No.24 Tahun 1997: Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.

Pasal 1 ayat (17) PP. No.24 Tahun 1997: surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Pasal 1 ayat (18) PP. No.24 Tahun 1997: Daftar nama adalah dokumen yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Pasal 1 ayat (19) PP. No.24 Tahun 1997: Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran yang sudah ada haknya.

Pasal 1 ayat (20) PP. No. 24 Tahun 1997: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atau satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 1 ayat (21) PP. No. 24 Tahun 1997: Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat

instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. Dalam pasal 7 PP. No. 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara itu adalah pejabat pemerintahan yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Kepala Desa, yang dimaksud pejabat pemerintahan adalah camat-camat setempat yang ditugaskan pada suatu daerah.

5. Kesimpulan

Tanah adalah permukaan bumi yang paling atas, hubungan manusia dengan tanah sangat erat sekali, dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Salah satu kebijakan pemerintah dibidang pertanahan yaitu dibentuknya PP. No. 24 Tahun 1997. Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 telah ditetapkan sebagai dasar pendaftaran tanah, tujuan dari pendaftaran tanah yaitu: untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk menjamin kepastian hukum tersebut maka UUPA No. 5 Tahun 1960 mengharuskan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan terciptanya suatu kepastian hukum dibidang pertanahan hal ini untuk memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.

Daftar Pustaka

- Dijk, R.Van, *Pengantar Hukum Adat di Indonesia*, (diterjemahkan oleh A. Soekardi) Cetakan ketiga, Bandung's gravenhage, Vorkrink-van Hoeve t.t.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Jakarta: Prestasi Pustaka 2004.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid I Hukum Tanah, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan 1999.
- Nasution, H. Chairuddin K. *Inti Sari Hukum Agraris II*. Medan: Fak. Hukum UISU 1985.
- Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta: PT. Intermedia, 1986.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. Ke. Tiga Bandung: Alumni, 1984.
- _____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju 1990.
- Parangin, Efendi. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: CV. Rajawali 1986.
- Salindeho, Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2009.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta: 1989.
- Silviana, Ana, *Penerapan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Masalah-masalah Hukum*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro vol. 33 No. 3, Juli - September 2004.