

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

*Oleh : Nurhayati. A*

Dosen Kopertis Wil. 1 Medan, DPK. Universitas Dharmawangsa

### **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 terciptanya atau terbentuknya sistem peraturan-peraturan bersifat seragam yang berlaku diseluruh Bumi Nusantara. Terbentuknya aturan-aturan ini harus sejalan dan searah serta berdasarkan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Adanya usaha dan upaya

pembentukan atau penyusunan materi hukum yang baik, sesuai, pasti dan jelas serta berkeadilan, menata kembali aparat penegak hukum demikian juga pelengkap dan perangkat hukum, serta kepatuhan dan ketaatan terhadap hukum, menjadikan atau wujud dari Negara Hukum, semakin menghargai dan menempatkan lebih mulia hak-hak masyarakat agar terciptanya ketertiban, keamanan, dan ketentraman

Tanah adalah permukaan bumi yang paling atas, manusia harus hidup di atas tanah dan kebutuhan atas tanah adalah yang sangat vital, keterdekatan dengan tanah sangat erat sekali, dijadikan sebagai tempat tinggal, tempat mencari nafkah bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Berkembangnya manusia di muka bumi ini, lama kelamaan keberadaan tanah bertambah sedikit, menjadi sempit dengan berjalannya waktu bertambahnya manusia memenuhi bumi ini. Pada kenyataannya keberadaan tanah tersebut tetap jumlahnya dan banyaknya, namun keberadaan manusia yang bertambah-bertambah (kepadatan penduduk) menjadikan tanah tempat hunian manusia (masyarakat) menjadi sedikit. Menurut Adrian Sutedi: dalam menjalani hidup sehari-hari, keberadaan tanah tergantung kepada

tingkah laku manusia, sikap manusia memandang dan memperlakukan serta mempergunakan tanah itu sendiri, hal ini disebabkan tanah adalah tempat berdiam, bermukim mencari dan melanjutkan kehidupan bagi manusia (Adrian Sutedi, 2009:31). Selain itu tanah adalah benda yang bersifat ekonomis (Jhon Salindiho, 1987:7).

Tanah adalah “permukaan bumi yang disebut tanah” (Chairuddin. K. Nasution, 1985:20). A.P. Parlindungan menjelaskan: “Masalah yang paling rawan adalah masalah tanah, selagi manusia hidup dan menjalani kehidupan di atas tanah maka masalah tanah tersebut tetap akan ada, karena tanah amat penting memberikan manfaat yang sangat besar bagi manusia disebabkan tanah adalah selain tempat hidup dan kehidupan juga tempat semua kegiatan manusia yang berhubungan antara sesamanya dan pada akhirnya tempat 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 (disingkat dengan UUPA No. 5 Tahun 1960) yang isinya: 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 diberi kewenangan oleh Bangsa Indonesia untuk, negara/pemerintah diberi mandat atau kekuasaan melalui peraturan-peraturan yang dibentuknya. Mengurus serta melaksanaka peruntukan, pemanfaatan, persediaan serta penjagaannya, bidang-bidang lahan. Menggariskan mengatur, kepemilikan seseorang terhadap bagian bumi, air dan ruang angkasa itu. Menggariskan dan menata ikatan-ikatan yang berhubungan dengan hukum antara perseorangan dan aktivitas/kegiatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pengertian “dikuasai” bukanlah menguasai atau memiliki tetapi negara sebagai penguasa diberi kewenangan berhak mengatur dan memberikan tanah kepada seseorang ataupun kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi yang mrmbutuhkan tanah.

Pemerintah dalam hal ini dengan “kekuasaannya” berhak atau dapat memberikan pemilikan lahan terhadap masyarakat maupun organisasi/perkumpulan berdasarkan kebutuhannya, peruntukannya. Dengan adanya kekuasaan negara menguasai hak-hak atas tanah, bertujuan supaya tanah-tanah tersebut dapat

dimanfaatkan guna menciptakan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Bantuan pemilikan lahan atas tanah tersebut, secara pribadi, masyarakat maupun suatu organisasi/perkumpulan sosial menciptakan suatu penguasaan yang dapat berlaku atau melakukan /bertindak kepada suatu hak yang diberikan selaras dengan isi peraturan beralaskan perbuatan hukum oleh yang empunya/pemilik terhadap miliknya kepada pihak lain, misalnya menjual, membeli atau tukar–menukar tanah tersebut dan lain–lain.

Pasal 520 KUHPerdata menyatakan: halaman dan tanah yang diterlantarkan dan tidak ada yang punya atau pemiliknya telah meninggal dunia dan tidak memiliki/mempunyai pewaris, atau tanah yang telah ditinggalkan adalah milik negara. Pengertian dari kedua pasal ini mengungkapkan bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada empunya, jika tanah–tanah tersebut tidak ada yang punya atau tidak dimiliki seseorang maka tanah tersebut jatuh atau akan jatuh pada negara adalah milik negara.

Hak–hak atas tanah yang dapat diberikan Negara yaitu yang tercantum pada 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.**

Kehadiran zaman reformasi ini, pemerintah telah merombak-merevisi dan mereformasi beberapa peraturan-peraturan dibidang hukum tanah. Kebijakan yang dibuat oleh pemerintah adalah jabaran-jabaran untuk selanjutnya dari ketentuan-ketentuan UUPA yang mengatur secara pokok-pokoknya saja, dan

kegunaan ketentuan-ketentuan dari isi peraturan-peraturan pertanahan itu adalah untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan yang berlaku dan hidup di seluruh Indonesia sebagai hukum pertanahan yang bersifat autentik untuk mengatur masyarakat maupun organisasi/perkumpulan sosial menuju kemakmuran dan keadilan. Ujud dari kebijakan pemerintah dibidang hukum tanah dengan dibentuknya suatu peraturan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (disingkat dengan PP. No. 24 Tahun 1997).

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam 21 Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 telah ditetapkan menjadi 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.

Suatu ketentuan negara sangat terpuji yaitu adanya kelonggaran/bantuan dalam pelaksanaan peraturan ini yang sangat membantu kelompok masyarakat yang ekonomi lemah, ketika mereka berniat untuk mendaftarkan tanahnya untuk mempunyai atau memiliki sertifikat tanah sebagai bukti autentik yang berkekuatan hukum maka pemerintah tidak mengutip biaya atau dengan kata lain menggeratkan, pemilik–pemilik tanah pada saat mereka mengurus/mendaftarkan tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana isi ayat (1) di atas.

Sebenarnya tanggung jawab pelaksanaan pendaftaran tanah adalah ditangan negara. Jika diperhatikan masih banyak tanah–tanah di Bumi Nusantara kita ini yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah, terutama daerah pedalaman, pedesaan atau wilayah yang

tertinggal jauh dari kota besar. Hadirnya masa reformasi, dimana “hampir” tidak ada kegiatan pelaksanaan penyuluhan hukum, kurang gencarnya pemerintah dalam kegiatan ini atau kemungkinan pemerintah beranggapan bahwa dengan tumbuhnya/meningkatnya serta banyaknya media sosial akibat kecanggihan teknologi juga bertaburnya stasiun-stasiun TV swasta, telah mewakili atau menanggung sedikit beban pemerintah untuk memberikan atau menyediakan informasi.

Disebabkan kondisi yang demikian itulah pemerintah enggan/tidak memprioritaskan pelaksanaan penyuluhan hukum, sedangkan fungsi penyuluhan hukum itu sangat penting dan dibutuhkan masyarakat, terutama tentang hukum pertanahan, karena masalah tanah di tengah-tengah kehidupan masyarakat adalah masalah yang sangat banyak menimbulkan kasus yang berakibat dan berdampak kepada perselisihan, bentrokan, pertengkaran, perkelahian, juga pembunuhan.

Pada kenyataannya minat masyarakat sangat rendah untuk melihat atau menonton TV yang menginformasikan tentang pengetahuan hukum maupun yang bersifat penerangan tentang tumbuh kembangnya negara kita. Sekelumit saja orang-orang yang berkeinginan mengetahui kondisi negara ini tentang ekonomi,

politik, sosial, keamanan serta budaya. Jumlah terbesar adalah masyarakat peminat media hiburan yang banyak penyiarannya, disalurkan melalui TV swasta terkadang siaran yang disajikan sangat tidak bermutu dan tidak bermanfaat, hanya mementingkan hiburan bukan pendidikan. Inilah faktor atau indikasi yang mengakibatkan kemunduran pengetahuan hukum serta mereka merasa tidak ada kebutuhan dan kepentingan bagi mereka.

Pada saat ini banyaknya atau sekelompok orang dengan “jabatannya” yang dimilikinya mempergunakan kekuasaannya mengambil kesempatan serta “membodohi” orang-orang/penduduk/warga masyarakat pemilik tanah yang tidak memiliki pengetahuan dan tidak mengenal tentang suatu ketentuan peraturan tanah yang diciptakan oleh negara. “Jabatan” menjadi modal mendapatkan surat keterangan pemilikan tanah secara tidak sah untuk kemudian menyatakan kepada orang-orang/penduduk/warga masyarakat pemilik tanah dan tidak memiliki suatu surat kepemilikan tanah juga tidak memiliki pengetahuan dan tidak mengenal tentang suatu ketentuan tentang peraturan tanah, bahwa tanah-tanah yang dimiliki orang-orang/penduduk/warga masyarakat, adalah milik mereka dengan menunjukkan surat tanda kepemilikan tanah yang didapatnya secara

tidak sah (karena jabatannya), dipastikan orang-orang/penduduk/warga masyarakat merasa bahwa pejabat tersebut dipihak yang benar karena pemilikan tanahnya dibuktikan dengan surat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh negara, sedangkan mereka (orang-orang/penduduk/warga masyarakat) pemilik tanah menerima warisan tanah secara turun temurun dari nenek moyang dari semenjak negara ini belum merdeka, mereka tidak pernah sekalipun mempunyai atau memiliki surat keterangan pemilikan tanah juga tidak mengenal peraturan tanah, tidak berminat untuk memiliki surat keterangan pemilikan tanah. Timbul suatu pertanyaan, bagaimana nasib mereka ini untuk selanjutnya ?

Apakah fenomena ini akan berlanjut ditengah-tengah masyarakat kita yang disebut sudah “merdeka”. Penjajahan sudah tidak berkuasa lagi, bangsa Indonesia sudah berjuang mengusir penjajah, kemerdekaan sudah kita raih namun mengapa masyarakat ini masih dijajah oleh bangsa sendiri dengan jabatannya melalui kekuatan kelompok-kelompok, organisasi-organisasi, atau partai-partai politik di negara ini.

Seandainya saja negara melalui aparatnya dapat merangkul dan mengayomi, mencerahkan pikiran masyarakat untuk menjelaskan betapa pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat

karena sasarannya adalah untuk kejelasan dan bukti otentik pemilikan tanah secara sah, terang, legal, sempurna, dan pasti, dengan melaksanakan serta melakukannya akan menciptakan jaminan dan keamanan, keselamatan serta ketenangan memiliki tanah, terjaga dan terlindungi dari orang-orang yang berkeinginan dan berniat untuk merampas hak atas tanah masyarakat.

Pasal 13 menyatakan:

Ketika tanah-tanah didaftarkan dan dilakukan permulaan kali atau mula-mula didaftarkan maka tanah-tanah tersebut didaftarkan secara bersama-sama atau keseluruhan, sekalian serta selakigus melingkupi seluruh objek tanah-tanah yang akan didaftarkan terletak atau terdapat di suatu pedesaan dan di kampung-kampung atau di suatu daerah. Pelaksanaan ini adalah daya dan upaya serta inisiatif dari negara yang telah didasarkan dengan suatu agenda atau jadwal kegiatan operasi yang telah ditentukan dalam masa yang lama atau pertahun, karena setiap penyusunan rencana belanja negara, telah dimasukkan atau diprogramkan adanya alokasi dana/biaya untuk pelaksanaan pendaftaran tanah guna untuk membantu seluruh masyarakat yang memiliki tanah, terutama masyarakat yang ekonomi lemah atau kurang mampu, dengan adanya dana atau biaya yang disediakan

oleh negara maka tanah-tanah yang didaftarkan oleh masyarakat dipastikan didaftarkan secara gratis tidak dibebankan biaya serta tidak dipersulit.

Pemilihan daerah yang tanah-tanahnya akan didaftarkan dipilih dan ditentukan negara. Tanah-tanah akan didaftarkan itu yaitu tanah dimiliki penduduk/warga dalam satu kawasan dan lahan yang akan didaftarkan tersebut adalah atas permintaan masyarakat tersebut kepada Kepala BPN, jika permohonan dan permintaan mereka dikabulkan, maka Kepala BPN akan mengumumkan kepada masyarakat bahwa permintaan/permohonan mereka dikabulkan, kemudian seluruh masyarakat yang mempunyai keinginan untuk tanahnya didaftarkan diperbolehkan tanah-tanah mereka didaftarkan secara berkelompok dan beramai-ramai atau boleh juga secara perseorangan atau pribadi-pribadi serta dapat didaftarkan oleh seseorang sebagai penanggung jawab atau dikuasakan terhadap hak-hak tanah tersebut (secara sporadik).

Pendapat dari A.P. Parlindungan mengemukakan:

Pendaftaran tanah di Indonesia menurut asas *specialitas*, yaitu tanah-tanah yang akan didaftarkan tersebut itu mesti dan wajib diketahui keberadaan tanahnya, dan dipastikan ada tanahnya, disamping itu juga menganut asas *publisitas*, yaitu dimana adanya suatu cara keterbukaan yang dimiliki oleh kantor pertanahan untuk memberikan peluang

untuk siapa saja yang berkeinginan melihat hak atas tanah seseorang mengenai panjang dan lebarnya serta tanah tersebut milik siapa, juga apakah ada yang membebani hak tanah itu. Asas *negatif* yaitu jika seseorang tanahnya telah didaftarkan dengan miliknya belum tentu pasti tanah ini adalah miliknya ada kemungkinan lahan itu dimiliki seseorang, dibuktikan melalui jalur hukum. (A.P. Parlindungan, 1984:61).

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;

Sertifikat hak tanah Wakaf.

### **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 kewajiban negara secara aktif dan berkesinambungan melakukan kegiatan pendaftaran

tanah, terhadap tanah-tanah dimiliki atau kepunyaan masyarakat di Bumi Nusantara ini. Kegiatan ini adalah demi kepentingan negara dan rakyat, dimana pelaksanaannya dilakukan pihak pemerintah menggunakan sistem penyampaian penjelasan peraturan terhadap warga/penduduk agar mengetahui betapa bermanfaatnya kegiatan ini dan masyarakat juga harus mengetahui bahwa kegiatan yang dilaksanakan negara ini adalah bersifat gratis atau tanpa ada pengutipan biaya karena negara telah menyiapkan dana pelaksanaan kegiatan tersebut melalui proyek nasional (PRONA). Kegiatan pendaftaran tanah ini ada dua cara, pertama adalah inisiatif dari pemerintah (lempar bola) dan yang kedua adalah inisiatif pendaftaran tanah adalah dari masyarakat (jemput bola).

Sisi lain dimana masyarakat (perdaerah, perkelompok) dapat mengajukan keinginan mereka kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara langsung tanpa menunggu pelaksanaan dari pemerintah, demi kepentingan rakyat banyak karena hasil dari kegiatan ini akan terciptanya suatu kepastian hukum dibidang pertanahan hal ini untuk memudahkan kepemilikan dan pembuktian 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.

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini adalah proyek nasional 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 inisiatif 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.

| Sertifikat adalah merupakan dokumen yang sah atas pemilikan tanah yang dibenarkan dan diperkenankan menjadi bukti

yang pasti dan jelas. Sering kali terjadi apa yang dinamakan pembatalan sertifikat karena berbagai alasan, misalnya dengan alasan sertifikat asli atau palsu, maka untuk adanya jaminan yang pasti dalam ketetapan hukum perlu adanya pengamanan /penjagaan hukum yang jelas kepada semua pemilik sertifikat terhadap tindakan–tindakan pemalsuan sertifikat tanah. Untuk memperoleh kejelasan suatu peraturan bagi pemilik maka tanah itu harus didaftarkan.

Dalam peraturan tanah ada dua bentuk sertifikat, *pertama*, sertifikat kepemilikan lahan, *kedua* (*hipotik / credietverband*). Kewajiban serta keharusan untuk didaftarkannya tanah disegenap Bumi Nusantara, serta dibagikannya sertifikat menjadi suatu keterangan pengesahan pemilikan tanah menjadi perangkat yang legal, sah dan pasti. Sertifikat kepemilikan lahan sesuatu perangkat data fakta kebenaran yang sah tentang kepunyaan lahan seseorang.

Apabila seseorang/badan hukum hendak membeli tanah dengan sesuatu hak (hak milik), yang sangat penting diperhatikan dan diperiksa ialah siapa pemiliknya atau kepunyaan siapa tanah yang akan di jual, berapa luas tanahnya, berbatas dengan siapa kemudian dimana keberadaannya dan apa bentuk alas hak kepemilikan tanah tersebut. Sebelum transaksi sebidang tanah harus

diperhatikan hal-hal yang disebutkan diatas agar dikemudian hari jangan terjadi persengketaan tanah.

Kepemilikan (milik) atas tanah yang biasanya diwariskan secara turun-temurun, adalah hak yang paling tinggi dan kuat, melebihi penguasaan kepemilikannya dibanding hak-hak tanah yang lain dan hak tanah boleh dimiliki oleh siapa saja, dan harus mematuhi aturan Pasal 6. Hak atas tanah ini bisa berpindah secara otomatis kepada ahli warisnya atau berpindah dengan perbuatan sengaja kepada orang lain yang bukan ahli warisnya.

Pasal 1 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 adalah tugas ini ditunjukkan kepada penguasa negara, 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 terhadap semua pemilik tanah, supaya hak mereka mendapat kejelasan peraturan dengan pengertian guna kebutuhan jaminan kepemilikan tanah terhadap pemiliknya

Seluruh ketentuan peraturan-peraturan tersebut menjelaskan dan menegaskan bahwa pendaftaran tanah yang dilaksanakan para pemilik 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 menjadi perangkat alat bukti yang pasti serta kepastian semua pertukaran, pembebanan dan hilang atau musnahnya hak tanah itu, akibatnya bakal mendatangkan/menerbitkan permasalahan hukum bila tidak dilakukan pendaftaran tanah.

Kepastain hukum yang dimaksud disini adalah :

- a. Kejelasan tentang masyarakat/pribadi maupun kelompok/organisasi sebagai pemilik tanah;
- b. Kejelasan tentang domisili, batasan-batasan juga luasnya tanah.

Pendapat pakar hukum tanah disebutkan sasaran dan maksud pendataan, pencatatan dan registrasi adalah, guna kejelasan kepemilikan, kepunyaan seseorang, di samping untuk pengelakkan perselisihan atau bentrokan perbatasan dan juga untuk penentuan biaya fiskal

- a. Kejelasan kepemilikan seseorang;  
melaksanakan pendataan tanah, maka bukti kepemilikan tanah semakin pasti
- b. Pengelakkan perselisihan batas wilayah;  
Ketika pemilik melakukan/melaksanakan pendataan tanahnya secara jelas, dipastikan tidak akan

menciptakan/menimbulkan perselisihan mengenai batas-batas wilayah, data yang pasti dan jelas akan menghasilkan kepastian luasnya tanah;

- c. Penentuan biaya fiskal;
- d. Penentuan biaya fiskal dihitung atau ditaksir berapa banyaknya tanah yang dimiliki maka berdasarkan hitungan dan taksiran itulah ditentukan berapa banyaknya biaya fiskal yang harus dibayar pemilik tanah. Pendaftaran memberikan pengertian penjelasan mendalam berita yang pasti tentang tanah yaitu penggunaannya, kegunaannya dan bagaimana agar tanah itu bermanfaat serta keadaan bangunan yang didirikan harganya, juga harga tanahnya, dan penentuan biaya fiskal

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

Adalah:

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 kapan perizinan

dimulainya hak tersebut dan sampai selesai perizinannya (selain untuk hak milik) juga satuan rumah susun.

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 maksudnya menyatakan :

- (1) Pengarsipan bukti pendaftaran tanah dikerjakan jika seandainya adanya suatu peralihan bukti fisik atau bukti secara hukum dari benda pendaftaran tanah yang sudah didaftar.
- (2) Pemilik tanah yang berkepentingan hendaklah mencantumkan peralihan ke kantor pertanahan.

Yang tidak termasuk peralihan/pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (*ab intestate*).

3. Penjelasan wujud mengenai tanah

Dalam sertifikat termuat surat ukur, di dalam surat ukur tertera mengenai ukuran besarnya tanah. Lain dari pada itu akan diperlihatkan wujud dari tanah tersebut, bagaimana wujudnya empat persegi panjangkah atau berbentuk huruf L dan sebagainya. Disini juga dijelaskan letak dan batas-batas, keadaan tanah berawa-rawa, bergunung-gunung atau curam.

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 penyitaan
5. Kejadian hukum terhadap tanah;

Catatan tentang kejadian hukum yang terjadi semua harus dibuat di dalam sertifikat tanah misalnya perwakafan, pewarisan, pertukaran penghibahan, pemasukan atau investasi ke sebuah perusahaan, atau penyitaan tanah dan begitu pula penghapusannya.

#### **4. Tugas- Tugas Lain Dari Pendaftaran Tanah**

Pasal 19 ayat (2) UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan:

Suatu kegiatan dimana dilaksanakannya pengukuran hak-hak tanah yang akan/sudah didaftarkan, kemudian adanya pemetaan untuk mengetahui lokasi keberadaan tanah juga

dibuat buku tanah yaitu memuat kumpulan mengenai tanah-tanah yang telah didaftarkan. Mendaftarkan hak-hak tanah yang dalam proses permohonan untuk membuat sertifikat maupun membuat sertifikat baru apabila terjadi suatu peralihan hak tanah. Pada akhirnya menyerahkan sertifikat-sertifikat tersebut kepada pemilik atau empunya tanah untuk bukti kejelasan kepemilikan tanah. 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.

Maksud Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah seseorang dari instansi pemerintah maupun swasta yang mengikuti ujian untuk menjadi seorang PPAT yaitu seseorang PPAT yang mempunyai kuasa mengeluarkan surat-surat tanah tersendiri dan hak kuasanya tersebut ditetapkan oleh undang-undang, mereka berfungsi guna meladeni masyarakat banyak atau aktifitas tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. keberadaan mereka sangat dibutuhkan masyarakat terutama masyarakat di dusun-dusun atau kampung-kampung yang terisolir dari kota besar, sering terjadi di masyarakat tersebut dimana banyaknya kasus-kasus pengambilan/penyerobotan tanah oleh penguasa atau kelompok ekonomi kuat yang membodohi masyarakat yang tidak mengerti hukum dan tidak memiliki/mempunyai keterangan atau alas hak kepemilikan tanah. Penguasa atau kelompok

ekonomi kuat dengan bermodalkan sertifikat yang mereka dapatkan secara mudah, kemudian menyatakan bahwa tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat desa (tidak mempunyai sertifikat) adalah kepunyaan mereka dengan memperlihatkan bukti sertifikat yang mereka miliki. Kurangnya pengetahuan tentang peraturan yang telah dibentuk oleh pemerintah atau keengganan untuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah juga tidak mendukungnya faktor ekonomi maka keadaan ini berlangsung berpuluh-puluh tahun, turun temurun pemilikan tanah tersebut tidak memiliki suatu surat tanah yang berkekuatan hukum. Sebenarnya pemerintah telah berupaya menugaskan PPAT ataupun PPAT sementara ke daerah-daerah yang jauh dari kota agar masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah, guna memperjelas kepemilikan tanah mereka serta menghindarkan sengketa tanah. PPAT sementara yaitu pemegang jabatan pemerintahan, yang dimaksud pejabat pemerintahan adalah lurah, camat–camat setempat yang ditugaskan pada suatu daerah. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya surat-surat tanah (sertifikat), jalan terbaik dan terpuji pemerintah memerintahkan kepada PPAT ataupun PPAT sementara untuk merangkul dan mengajak masyarakat yang belum memiliki surat tanah dengan cara mengadakan pertemuan disuatu tempat misalnya kantor lurah ataupun camat untuk menyadarkan dan membicarakan agar mendaftarkan tanah-tanah mereka demi kejelasan hak kepemilikannya.

## **5. Kesimpulan**

6. Tanah adalah permukaan bumi yang paling atas, manusia harus hidup di atas tanah dan kebutuhan atas tanah adalah yang sangat vital, keterdekatan dengan tanah sangat erat sekali, dijadikan sebagai tempat tinggal, tempat mencari

nafkah bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Berkembangnya manusia di muka bumi ini, lama kelamaan keberadaan tanah bertambah sedikit, menjadi sempit dengan berjalannya waktu bertambahnya manusia memenuhi bumi ini. Pada kenyataannya keberadaan tanah tersebut tetap jumlahnya dan banyaknya, namun keberadaan manusia yang bertambah-bertambah (kepadatan penduduk) menjadikan tanah tempat hunian manusia (masyarakat) menjadi sedikit. Tanah adalah permukaan bumi yang paling atas, ikatan individu-individu dengan tanah sangat erat sekali, dijadikan seperti kawasan pemukiman dan tempat mencari nafkah bagi manusia. Setiap manusia memerlukan tanah untuk kehidupan sehari-hari, bahkan pada saat matipun manusia masih memerlukan tanah. Kehadiran zaman reformasi ini, pemerintah telah merombak-merevisi dan mereformasi beberapa peraturan-peraturan dibidang hukum tanah. Kebijakan yang dibuat oleh pemerintah adalah jabaran-jabaran untuk selanjutnya dari ketentuan-ketentuan UUPA yang mengatur secara pokok-pokoknya saja, dan kegunaan

ketentuan-ketentuan dari isi peraturan-peraturan pertanahan itu adalah untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan yang berlaku dan hidup di seluruh Indonesia sebagai hukum pertanahan yang bersifat autentik untuk mengatur masyarakat maupun organisasi/perkumpulan sosial menuju kemakmuran dan keadilan. Salah satu kebijakan pemerintah dibidang pertanahan yaitu dibentuknya PP. No. 24 Tahun 1997. Landasan peraturan mengenai pengaturan tentang praktik pendaftaran tanah di Indonesia termuat dan 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 mewajibkan pemerintah agar melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, karena pelaksanaan pendaftaran tanah akan terciptanya suatu jaminan peraturan dibidang pertanahan hal ini untuk memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.

7. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini adalah proyek nasional 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. Kurangnya pengetahuan tentang peraturan yang telah dibentuk oleh pemerintah atau keengganan untuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah juga tidak mendukungnya faktor ekonomi maka keadaan ini berlangsung berpuluh-puluh tahun, turun temurun pemilikan tanah tersebut tidak memiliki suatu surat tanah yang berkekuatan hukum.

8. Pada saat ini banyaknya atau sekelompok orang dengan “jabatannya” yang dimilikinya mempergunakan

kekuasaannya mengambil kesempatan serta membodohi orang-orang/penduduk/warga masyarakat pemilik tanah yang tidak memiliki pengetahuan dan tidak mengenal tentang suatu ketentuan peraturan tanah yang diciptakan oleh negara. “Jabatannya” menjadi modal mendapatkan surat keterangan pemilikan tanah secara tidak sah untuk kemudian menyatakan kepada orang-orang/penduduk/warga masyarakat pemilik tanah dan tidak memiliki suatu surat kepemilikan tanah juga tidak memiliki pengetahuan dan tidak mengenal tentang suatu ketentuan tentang peraturan tanah, bahwa tanah-tanah yang dimiliki orang-orang/penduduk/warga masyarakat, adalah milik mereka dengan menunjukkan surat tanda kepemilikan tanah yang didapatnya secara tidak sah (karena jabatannya), dipastikan orang-orang/penduduk/warga masyarakat merasa bahwa pejabat tersebut dipihak yang benar karena pemilikan tanahnya dibuktikan dengan surat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh negara, sedangkan mereka (orang-orang/penduduk/warga masyarakat) pemilik tanah menerima warisan tanah secara turun temurun dari nenek moyang mereka tidak pernah sekalipun mempunyai atau memiliki surat keterangan pemilikan tanah. Timbul suatu pertanyaan, bagaimana nasib mereka ini untuk selanjutnya ? Seandainya saja negara melalui aparatnya dapat merangkul dan mengayomi, mencerahkan pikiran masyarakat untuk menjelaskan betapa pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat karena sasarannya adalah untuk kejelasan dan bukti otentik pemilikan tanah secara sah, terang, legal, sempurna, dan pasti, dengan melaksanakan serta melakukannya akan menciptakan jaminan dan keamanan, keselamatan serta ketenangan memiliki tanah, terjaga dan

terlindungi dari orang-orang yang berkeinginan dan berniat untuk merampas hak atas tanah masyarakat.



### **Daftar Pustaka**

Nasution, H. Chairuddin K. *Inti Sari Hukum Agraris II*. Medan: Fak. Hukum UISU 1985.

Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang–Undang Pokok Agraria*, Cet. Ke. Tiga Bandung: Alumni, 1984.

\_\_\_\_\_ *Pendaftaran Tanah di Indonesia* ,Bandung: Mandar Maju 1990.

Salindeho, Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2009.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria Tahun 1960 No. 5, L.N Republik Indonesia No. 104
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah