

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan.

Seiring dengan bertambahnya jumlah dan macam kebutuhan akan tanah ini, maka kecenderungan timbulnya rasa tidak puas semakin besar dan akan mengancam keseimbangan itu sendiri oleh karena itu untuk menjaga hal tersebut maka pemerintah selaku penguasa yang berfungsi sebagai pengatur pola hidup masyarakat harus menciptakan aturan-aturan khusus yang saat ini dikenal dengan undang-undang.

Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanian. Hal tersebut berakibat pada tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan

manusia.¹Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahandengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrariayang jugadisebut dengan UndangUndang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalahhak atas tanah yang kuat, terpuh dan turun-temurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain. UUPA merupakan amanat pelaksanaanPasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945)menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.²“ Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam UUPA Pasal 19 ayat 1 tersebut adalah PP No. 10 tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28, yang kemudian diubah dengan PP No. 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat sangat penting fungsinya bagi masyarakat karena merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan tanah.

¹Urip santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* ,Prenada Media Group ,Jakarta 2010 hal.13

² Boedi Harsono, *hukum agrarian Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria ,isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008

Salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya usaha mengenai ke arah adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah mengahruskan adanya pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dengan memberikan kepastian hak kepada hak yang bersangkutan. Pasal 19 UUPA mengintruksikan kepada pemerintah agar diseluruh wilayah indonesia diadakan pendaftaran tanah dan sejalan dengan itu Pasal 22 Pasal 23 dan Pasal 38 UUPA mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya agar di peroleh kepastian hak atas tanah tersebut.

Lembaga yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Badan ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. sebelum Tahun 1988 lembaga ini di kenal dengan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam negeri. Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan lembaga pemerintah yaag non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada presiden. Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penguasaan tanah dan pemilik tanah pengurusan hak-hak tanah pengukuran pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaiatan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Dengan ketentuan Pasal 18 UUPA. Berarti pemerintah berwenang untk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia kemudian guna merealisasikan ketentuan Psal 19 UUPA tersebut, pemerintah segera mengeluarkan peraturan pemerintah yang mengatur tentang

pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang diubah oleh Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat, tenaga, adalah keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan terbesar di wilayah yang luas, juga sebagian besar penguasanya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah di peroleh dapat di percaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya di rasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksanakannya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dan hasil yang memuaskan. sehubungan dengan itu, maka rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada Pembangunan Nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah yang pada kenyataannya tersebut pada banyak peraturan perundang-undangan.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan memandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah No 10. Tahun 1961 penyempurnaan itu telah di lakukan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Dan disinilah pentingnya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak dalam menjamin kepastian hukum.

Tanah-tanah yang masih berstatus hak milik yang belum memiliki sertipikat tanah, maka jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah belum kuat . Hal ini disebabkan karena pengukuran dilakukan bukan bertujuan untuk kepastian hukum melainkan untuk dasar penarikan

pajak sehinggatentunya pengukurannya kurang teliti dibandingkan dengan pengukuran untuk pembuatan sertipikat tanah.

. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanahharuslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah.

Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertipikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat 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 hak yang bersangkutan.

Demikian pula di desa Hualontung Kecamatan Muara, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

bidang tanah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah.. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti atas tanah yang umum disebut dengan sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2) , “ Dalam hal di atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama Orang atau Badan .

Dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan.³ Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertipikat hak atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di lembaga Peradilan. berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

³ <https://repository.unpas.ac.id/1328/4/BAB%201.pdf> , Kamis 29 Maret 2018, 22:00

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum, walaupun dalam realitanya pemegang Hak atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat melalui lembaga Peradilan.⁴

Berkaitan dengan permasalahan tersebut diatas, peneliti menunjuk masyarakat desa hutalontung kec. Muara Kabupaten Tapanuli Utara, sebagai lokasi penelitian yang berkaitan dengan manfaat pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah pada Masyarakat hutalontung Kec. Muara tidak efektif, dikarenakan adanya perbedaan persepsi di kalangan Masyarakat Hutalontung Kec. Muara, yang beranggapan bahwa tanah merupakan “Ibu bumi”, yaitu tanah tersebut menjadi induk kehidupan bagi Masyarakat hutalontung ke. Muara tersebut, apabila tidak di jaga dengan hati-hati maka akan terputuslah rantai kehidupan masyarakat.

Masyarakat desa Hutalontung Kec. Muara tersebut, tidak akan memperjual belikan tanah milik mereka kepada orang lain, maka mereka meyakini bahwa tanah milik mereka tidak perlu di daftarkan, selain itu karena tidak pernah ada sengketa tanah , dan juga karna Tanah yang di miliki masih punya bagian masing-masing, ada beberapa faktor yang mempengaruhi minat Masyarakat hutalontung tersebut untuk mendaftarkan tanahnya, disebabkan karena tidak adanya sanksi sama sekali yang diberikan dan dikenakan terhadap tanah yang tidak didaftarkan, jarak tempuh dari Desa Hutalontung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara yang cukup jauh, serta tidak tertutup kemungkinan karena tinggi biaya dan lamanya proses penyelesaiannya.

Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama . Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mengambil

⁴Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah* , Prenada Media Group , Jakarta , 2010, hal 3

judul **‘Tinjauan Yuridis Terhadap Manfaat Pendaftaran Hak atas Tanah pada Masyarakat Hutalontung Kecamatan Muara Kabupaten Tapanuli Utara .**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat di kemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Mekanisme Pengaturan Pendaftaran Tanah bagi masyarakat Desa Hutalontung Kec. Muara , Kab.Tapanuli Utara ?
2. Bagaimana Manfaat Pendaftaran Tanah pada Masyarakat Desa Hutalontung Kec.Muara Kab. Tapanuli Utara ?

1.3. Tujuan Penelitian

Bertitik tolak pada permasalahan yang telah diuraikan di muka, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui mekanisme pengaturan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Desa Hutalontung Kecamatan Muara Kabupaten Tapanuli Utara .
2. Untuk mengetahui Manfaat Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masyarakat Desa Hutalontung Kecamatan Muara Kabupaten Tapanuli Utara .

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat ganda yaitu manfaat praktis dan manfaat akademis sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan masyarakat dan pembangunan khususnya masyarakat Desa Hualontung KEC. Muara Kab.Tapanuli Utara .

2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang Hukum Agraria agar dapat mengetahui Manfaat Pendaftaran Hak Atas Tanah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan PP No.10 Tahun 1961 mengatur Pendaftaran Tanah,namun keduanya peraturan Perundang-Undangan tersebut tidak memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah.pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵

. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut¹¹ dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu:

a. adanya serangkaian kegiatan

kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturut-turut menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran atas tanah pertama, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

⁵Urip Santoso, op.cit, halaman 13

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. dilakukan oleh pemerintah

penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.

c. secara terus-menerus, berkesinambungan

kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sama sekali dimulai akan berkesinambungan data yang sudah terkumpulkan dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. secara teratur

kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.

e. bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, tanah negara.

f. pemberian surat tanda bukti

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun .

g. hak hak tertentu yang membebaninya

dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lainnya. Misalkan hak milik dll⁶

2.1.2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

⁶ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria* , prestasi Pustakaraya, Jakarta ,halamn 37,

Menurut Mertokusumo dalam Santoso, menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :

a. Asas Specialiteit

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

b. Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

2.1.3. pengaturan pendaftaran tanah

a. UUPA(Undang Undang pokok Agraria)

Tujuan di Undangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya,yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan ke makmuran,kebahagian dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur .
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan sederhanaan Hukum Pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁷

⁷ Urip Santoso, Hukum Agraria, Prendamedia Group, Jakarta 2012,halmn.277

ketentuan tentang kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA,yaitu :

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuaang yang diatur dengan PP.

Ayat (2) : Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hakt tersebut Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) : Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan menteri Agraria.

Ayat (4) : 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.

Kewajiban pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA,yaitu :

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 yang termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang hak guna usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu :

Ayat (1) hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang hak guna bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu:

Ayat (1) : hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pada pasal 19.

Ayat (2): pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 juli 1997, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Peraturan Pemerintah terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 Pasal. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum

dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang di hasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah dan surat ukur.

Pada Pasal 1 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalanya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Ada 4 alasan pokok dibuatnya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sesuai dengan yang di muat dalam Penjelasan Umumnya yaitu:

1. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan baik untuk bermukim atau maupun kegiatan usaha dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua akan semakin meningkat, dan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. Pendaftaran Tanah yang di selenggarakan berdasarkan PP No.10 Tahun 1961 selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan
3. kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terletak pada kekurangan anggaran, alat dan tenaga, bidang tanah yang jumlahnya besar dan terbesar di Wilayah yang luas, dan sebagian besar penguasanya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah di peroleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

⁸Pasal 1 Ayat (1), Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

4. ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya di rasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksanakannya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Maria S.W.Sumarjono, menyatakan bahwa penerbitannya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di latarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertaahan. Secara normatif, kepastia hukum itu memerlukan tersedianya perangkat Peraturan Perundang-Undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan Peraturan Pemerinta Perundang-Undangn itu perlu di laksanakansecara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁹

Ketentuan pokok dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang di tetapkan di pertanahan oleh Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997,yaitu :

1. tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah di selenggrakan dalam rangka memberikan jaminan kepastia hukum di bidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif,tetapi yang mengandung unsur positif,karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara,yairu pertama-tama secara sistematik yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagaimana yang terutama di lakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadis,yaiti pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

⁹<http://widhihandoko.com/?=616>, jumat 20 April 2018,21:00

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di samping mencabut juga menyempurnakan substansi Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961.Penyempurnaan substansi peraturan No. 24 Tahun 1997 terhadap Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1961, yaitu dalam hal:

1. Pengertian Pendaftaran Tanah
2. Asas-asas dan Tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, di samping untuk memberikan kepastian hukum, juga di maksud untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.
3. prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, disingkat,dan di sederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilik tanah, faktor kepastian hukum di bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar
4. untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus di daftarkan dimungkinkan menggunakan teknologi modern.
5. dimungkinkan pembukuan bidang –bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya belum lengkap atau masih di sengkatakan.
6. penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat tanda bukti hak .
7. pokok-pokok tugas Pejabat Pembuatan Akta Tanah(PPAT) dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Prinsip-prinsip yang terdapat pada dalam PP No.10 Tahun1961 justru di pertegas dan di jelaskan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang adasekaligus penyelesaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-parinsipnya yang telah di amanatkan oleh UUPA. Ketentuan baru pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam Masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memandang didasarkan pada Hukum Adat.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahn Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 TAHUN 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .

Beberapa ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang mengalami penyempurnaan dan perubahan pokok dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 baik dalam pelaksanaan pendaftaran pertama kali maupun pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

1) Penegasan pengertian pokok-pokok pendaftaran tanah, azas dan tujuannya;

Menurut PP 10/ 1961 diatur di dalam: BAB I, KETENTUAN UMUM, Pasal I dan Pasal 2.

Menurut PP 24/1997 diatur di dalam: BAB I, KETENTUAN UMUM, Pasal I. BAB II, ASAS DAN TUJUAN, Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4. BAB III, POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8.

2) Penyederhanaan prosedur pengumpulan data dan pengumuman (lembaga pengumuman dan lembaga kesaksian);

Menurut PP 10 1961 diatur di dalam: BAB II, PENGUKURAN, PEMETAAN DAN PENYELENGGARAAN TATA USAHA PENDAFTARAN TANAH, BAGIAN I: PENGUKURAN DAN PEMETAAN, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, BAGIAN II : PENYELENGGARAAN TATA-USAHA PENDAFTARAN TANAH, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal I

Menurut PP 24/1997 diatur di dalam: Bagian Ketiga, Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah, Pasal 10, Bagian Keempat, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal II, Pasal 12.

3) Pemanfaatan Teknologi Baru (Global Positioning System/GPS, Data Elektronik/Mikro Film); Menurut PP 24/1997 diatur di dalam Bagian Keenam, Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen, Pasal 35 (PP 10/1961 tidak mengatur)

4) Lembaga adjudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis: PP 10/1961 tidak mengatur. Menurut PP 24/1997 diatur di dalam Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26.

5) Pembukuan tetap dilaksanakan meskipun data belum lengkap/dalam sengketa; Menurut PP 10/1961 diatur di dalam: BAB IV, PEMBERIAN SERTIPIKAT BARU, Pasal 33. Menurut PP 24/1997 diatur di dalam Pasal 30. Diberlakukannya lembaga rechtsvenverking. Menurut PP 24/1997 diatur di dalam: Paragraf 2, Pembuktian Hak Lama, Pasal 24, Pasal 32 (2); sedangkan di dalam PP 10/1961 belum mengatur.

2. Pelaksanaan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

1) Mempertegas tugas PPA T yang belum jelas dan tegas di dalam PP 10/1961 Menurut PP 24/1997 diatur di dalam Bagian Kedua, Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, Paragraf I, Pindahan Hak, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40.¹⁰Peraturan perundang-undangan yang melaksanakan dan/atau menjadikan peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 sebagai dasar pembentukan, antara lain yaitu:

¹⁰A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cv. Mandar Maju, Bandung 2009, halman 32

1. Peraturan Pemerintah No.36 tahun 1998 tentang penerbitan dan pendayagunaan tanah terlantar.
2. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan pembuat Akta Tanah
3. Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Permen Agraria/Kepala BPN No.4 Tahun 1998 Tentang Pemanfaatan Tanah Kosong untuk Tanaman Pangan.
6. Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1998 Tentang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah.
7. Permen Agraria No.5 Tahun 1998 Tentang perubahan hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang di bebani ahka tanggungan menjadi hak milik.
8. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 Tentang pelimpahan kewenanagn pemebrian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara.
9. Permen Agraria/kepala BPN No. 2 Tentang izin lokasi
10. Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1999 tentang ketentuan pertaturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan PPAT.
11. Permen Agraria/Kepala BPN No.16 Tahun 1997 Tentang perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai,dan hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.
12. Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tatacara pemberian dan pembatalan hak atas tanah dan pengelolaan
13. Kepmen Agraria/Kepala BPN No.6 Tahun 1998 Tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah
14. Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal

Dalam ketentuan Penutup Pasal 66 PP No.24 Tahun 1997 yaitu : peraturan pemerintah ini mulai berlaku 3(tiga) bulan sejak tanggal di undangkan agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia. bahwa sejak tanggal diundangkan tersebut PP 10/1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. ¹¹

Pada Pasal 1 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

¹¹ G.Kartasapoetra dkk.*HUKUM Tanah*, PT Bina Aksara, jakarta, 1985, Halaman 60

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan daripasal : 12, 23, 32, dan 38 UUPA, yang mengatur hal pendaftarantanah secara terperinci. Dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.¹²Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 86 ayat (2) : Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

2.1.4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan

¹²Pasal 86 Ayat (2), Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pemberian surat berupa sertifikat. Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu 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. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34
- c. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

2.1.5. Manfaat Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah adanya pihak-pihak yang mendapatkan manfaatnya dan dimana manfaat yang diperoleh berbagai pihak antara lain :

1. Manfaat bagi Pemegang hak
 - a. memberi rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi

- e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
- f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru

2. Manfaat bagi Pemerintah .

- a. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- b. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah liar

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2.1.6. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan
- d. dan hak pakai.
- e. Tanah hak pengelolaan.
- f. Tanah wakaf.
- g. Hak milik atas satuan rumah susun.
- h. Hak tanggungan.
- i. Tanah negara¹³

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu

¹³ Pasal 9 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

system penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat .

2.1.7. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta.. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis Dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu.

2.1.8. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah :

2.1.8.1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registrasion*)

Menurut Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini. pendaftaran tanah untuk

pertama kali di laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah atau Desa/Kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerjadan di laksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. pendaftaran tanah secara sporadis

pengertian pendaftaran tanah secara sporadis di sebutkan dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,yaitu 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 sporadis merupakan kegiatan pendaftaran untuk pertama kali atas inisiatif dari pihak yang berkepentingan yang bersifat individual (perseorangan) atau massal yang di laksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁴

¹⁴Urip Santoso,*Pejabat Pembuat Akta Tanah perspektif regulasi wewenang dan sifat akta*, prenaadamedia group,Jakarta 2016,halmn.12

Macam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1. pengumpulan dan pengelolaan data fisik

untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan kegiatan pemetaan dan pengukuran. Kegiatan meliputi :

- a. Pembuatan Peta dasar pendaftaran
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - d. Pembuatan daftar tanah
 - e. pembuatan surat ukur¹⁵
2. pembuktian hak dan pembukuannya

pembuktian hak dalam pendaftaran tanah di bagi menjadi dua yaitu :

- a. pembuktian hak yang baru
 - b. pembuktian hak lama
3. Penerbitan setipikat

untuk hak-hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf yang sudah didaftarkan dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik

¹⁵ Ibid.Hlm.50

maupun data yuridis, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Pejabat yang menandatangani sertifikat, yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual .
- b. Kepala Seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah atas nama kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam pendaftaran tanah sporadik yang bersifat massal.
- c. Ketua Panitia Adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis.
- d. Pengajian data fisik dan data yuridis ¹⁶

4. Pengajian data fisik dan data yuridis

Diatur dalam Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu : dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan Tata Usaha Pendaftaran Tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Ketentuan Pasal 34 Ayat (4) PP No. 1997 yaitu : Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri

Penyimpanan daftar umum dan dokumen di atur dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah di gunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan di simpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan atau di tempat lain yang di temukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

2.1.8.2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*bijhouding* atau *maintenance*)

¹⁶G.Kartasapoetra dkk, Op.cit, hlm 107

Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menetapkan macam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah,yaitu:

a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak,meliputi:

1. pemindahan hak
2. pemindahan hak dengan lelang
3. peralihan hak karena pewarisan
4. peralihan hak karen pengabungan atau peleburan perseroan
5. pembebanan hak
6. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebnan hak

b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, meliputi:

1. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
2. pemecahan,pemisahan,dan pengabungan dibidang tanah
3. pembagian hak bersama
4. hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satua rumah susun
5. peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
7. perubahan nama

Pemeliharaan data pendaftaran tanah di laksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftrakan dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Pasal 94 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997, menetapkan macam perubahan data yuridis :

- a. peralihan hak karena jual beli,tukar menukar,hibah,
- b. peralihan hak karena pewarisan
- c. peralihann hak karena pengabungan atau peluburan persero
- d. pembebanan hak tanggungan
- e. peralihan hak tanggungan
- f. hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan,hak milik atas satua rumah susun dan hak tanggungan
- g. pembagian hak bersama
- h. perubaha dab pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadialan
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- j. perpanjangn waktu hak atas tanah

Pasal 94 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN NO. 3 Tahun 1997 menentukan macam perubahan data fisik:

- a. pemecahan di bidang tanah
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- c. penggabungan satu atau lebih bidang tanah

2.1.9. Kekuatan pembuktian sertipikat.

Memiliki sertipikat berarti memberikan kepastian hukum karena hukum jelas dapat diketahui baik pemegang identitas haknya (subyeknya) maupun identitas tanahnya (objeknya). Kajian berlakunya sertipikat sangatlah penting setidaknya-tidaknya karena pertama, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah adanya sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan rasa aman dan tentram karena di lindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun, kedua sertipikat, pemberian sertipikat di maksud untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apasaja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Selain itu, sertipikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanahnya yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apalagi dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2.2.Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

2.2.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah di atur dalam pasal 4 Ayat (1) UUPA,yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang,baik sendiri maupun bersama-sama,dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁷ untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian,perikanan,atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah di muat dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, yang di kelompokkan menjadi 3 bidang,yaitu :

1. Hak atas tanah bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum di cabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik,hak guna usaha,hak guna bangunan,hak pakai,hak sewa untuk bangunan,hak membuka tanah,dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan di tetapkan dengan undang-undang,yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudia, yang akan di tetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini belum ada.

¹⁷ , , Boedi Harsono, op.cit, halaman 551.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam jangka waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat.

2.2.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

pada ketentuan Pasal 16 Ayat(1) UUPA, yaitu :

2.2.2.1. HAK MILIK

Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut: “ Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah

mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti hak milik merupakan hak yang kuat, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.¹⁸

Sekalipun sebidang tanah menjadi hak milik perseorangan, karena hak milik itu dipandang berada di atas Hak Ulayat, dalam batas-batas tertentu (misalnya untuk keperluan jalan raya, bukan untuk pendirian hotel, casino dan lain-lain), negara tetap berhak untuk menentukan tanah hak milik tersebut, sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah secara nasional maupun regional. Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial. Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut: “ Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat (2) yang isinya adalah sebagai berikut. “ Tiap-tiap warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”. Perlu dipersoalkan untuk mencantumkan asas daripada Hak Milik sebagai berikut: “ Tiap hak milik dianggap bebas dari segala beban pembuktian sedangkan orang yang mengaku mempunyai suatu hak atas tanah harus memberikan pembuktian”.

2.2.2.2 Hak Guna Usaha

Seperti halnya hak milik, hak guna usaha pun diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, sebagai salah satu hak atas tanah, sedangkan secara khusus Hak Guna Usaha oleh

¹⁸Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak Hak Atas Tanah*, kencana Prenada Media Group, Jakarta 2004, halaman.30.

UUPA dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, kemudian disebut juga pada Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA. sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA adalah: “ Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

Namun, bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan dan peternakan itu boleh saja didirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan atau hak pakai secara terpisah. Pasal 8 UUPA menetapkan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 daitur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa”.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari pasal tersebut, bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 4 Ayat (2) hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu, pengambilan kekayaan yang dimaksud dalam Pasal 8 di atas memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi Perundang-Undangan pertambangan dan lain-lainnya. Jadi berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, Hak Guna Usaha tidak memberi wewenang kepada pemiliknya untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi atau dibawah tanah yang dikuasai oleh hak tersebut.¹⁹

2.2.2.3 Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

¹⁹ Ibid.halaman 172.

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hukumnya selalu disebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA Tahun 1960, sebagai salah satu hak atas tanah, seperti halnya hak milik dan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan pun secara khusus diatur oleh UUPA dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut-sebut juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA. Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 711 Kuh Perdata. Apa yang diatur dalam UUPA berulah merupakan ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 Ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan maupun dengan Peraturan Menteri. Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa.

“ Hak Guna Bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Karena Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya. Berdasarkan penjelasan Pasal 35 UUPA bahwa berlainan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, dapat diberikan atas tanah milik seseorang.

2.2.2.4. Hak Pakai

Dalam pasal 41 (1) UUPA, Hak Pakai adalah :hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain,yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemerianannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelola tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.

2.2.2.5 Hak Sewa

Hak sewa selain disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) sebagai salah satu Hak Atas Tanah, secara khusus Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45. Kedua Pasal itu khusus mengenai Hak Sewa untuk bangunan. Hak Sewa tanah pertanian disebut dalam pasal 53 yang merupakan salah satu Pasal dari Bab IV yang memuat ketentuan-ketentuan peralihan, karena oleh UUPA diberi sifat sementara, dalam arti bahwa dikemudian hari lembaga sewa tanah pertanian itu akan diadakan, karena bertentangan dengan asas yang disebutkan dalam Pasal 10, penjelasan Pasal 16, 44 dan Pasal 45

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini adapun yang menjadi Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Mekanisme pengaturan dalam Pendaftaran Tanah di Desa Hutalontung Kecamatan Muara Kab.Tapanuli Utara dan bagaimana Manfaat Pendaftaran Tanah bagi masyarakat Desa Hutalontung Kecamatan Muara Kab. Tapanuli Utara.

3.2.Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata tentang pendaftaran tanah.

3.3. Sumber Data

Penulisan penelitian ini sumber data yang digunakan berupa data primer, dan sekunder

a. Data Primer

Data Primer : Untuk memperoleh data primer, dilakukan penelitian ke desa-desa yang termasuk bagian daerah Kecamatan Muara yaitu Desa Hutalontung .

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data Sekunder diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan. Sumber dari data sekunder yaitu berupa :

- a). Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan yang bersumber dari Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan atau keputusan BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
- b). Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang bersumber dari literature literature dalam buku-buku hukum agrarian dan buku pendaftaran tanah

c. Data Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan pertunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan sebagainya.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan melakukan kegiatan membaca, mencatat, mengutip, dan menelaah hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

b. Studi Lapangan

Dilakukan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan metode wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada narasumber. Wawancara yang digunakan adalah dengan menggunakan daftar pertanyaan yang akan dikembangkan pada saat wawancara Ddi Desa Hotalontung Kec.Muara dilakukan.²⁰

3.6. Metode Analisis Data

Data yang telah diolah kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mendeskripsikan data yang dihasilkan di lapangan kedalam bentuk penjelasan secara sistematis sehingga memiliki arti dan memperoleh kesimpulan. Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan secara induktif yaitu cara berfikir dalam mengambil suatu kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas secara umum kemudian didasarkan atas fakta-fakta.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, universitas Indonesia, Jakarta 1984, halaman 12.

