# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah juga merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, serta sumber bagi kepentingan hidup manusia pada umumnya. Tanah bagian dari kebutuhan yang mendasar bagi manusia sebagai sumber kehidupan dan mata pencaharian, Semenjak manusia lahir hingga manusia menutup usia tidak bias lepas dari tanah. Sebagian besar aktivitas manusia di atas tanah. Oleh karena itu perlunya penataan dan perancangan dengan penuh ketelitan dan kehati-hatian dalam mengantisipasi persoalan tanah. Sistem hukum Nasional Negara Republik Indonesia mengenal hukum yang mengatur mengenai pertanahan, oleh karena itu harus sesuai dengan ketentuan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa : "Bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat."[1]

Masalah tanah adalah masalah terbesar yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Terbatasnya tanah maka berdampak kepada nilai jual tanah yang semakin tinggi karena didasarkan pada semakin banyaknya permintaan atas tanah untuk pembuatan sarana umum, seperti hotel, rumah sakit, dan rumah makan ataupun sarana pribadi seperti rumah, villa dan lain-lain. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen- dokumen hukum yang

[1]Undang-Undang Dasar 1945

disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli.[2]

Pemberian bukti hak yang berupa sertifikat yang sebelumnya didahului dengan pendaftaran tanah, terutama ditujukan kepada subjek hak dengan maksud agar para subjek hak tersebut memperoleh kepastian tentang haknya itu. Hal ini adalah suatu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, sehingga seharusnya setiap subjek hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat mengetahui dengan jelas tentang keadaan, letak, luas, dan batas–batas tanah yang bersangkutan. Jika ternyata subjek hak tersebut tidak melakukan pendaftaran atas tanahnya, maka hal ini dapat menimbulkan kesulitan kelak di kemudian hari apabila timbul perselisihan khususnya perselisihan yang terjadi dengan pemilik tanah yang bersebelahan. Dengan kata lain dapat terjadi sengketa perbatasan tanah karena masing–masing pihak tidak mengetahui jelas batas–batas tanah miliknya sebagai akibat tidak adanya bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat). Sertifikat pertanahan pada awalnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Presiden Republik Indonesia terdapat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menyatakan bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Beberapa lama kemudian Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional asional (ATR/BPN) Bapak Ferry Mursyidan Baldan secara resmi mengeluarkan peraturan terbaru tentang perubahan bentuk sertifikat hak atas tanah yang mulai berlaku sejak tanggal 2 Maret 2016.[3] Kedudukan BPN sebagai satu-satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Prepres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atau Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional melakukan tugas Pemerintah dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional dan Sektorial. Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana pasal 3 hruruf (n) Perpers Nomor 85 Tahun 2009 peubahan

---

[2]Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* (Malang : Bayumedia Publishing, 2007) hlm.1
[3]Peraturan Pemerinah No 24 Tahun 1997

atau perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah,sengketa, perkara, ddan konflik di bidang pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2016 Tentang Bentuk Dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah, perubahan ini dilakukan untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Kebijakan ini turut mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah yang sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.[4] Nantinya secara bertahap data pendaftaran tanah akan disimpan dan disajikan secara elektronik. Peraturan ini mengatur pembuatan sertifikat yakni surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Sertifikat akan dicetak pada satu lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis serta dilengkapi dengan foto pemegang hak yang bersangkutan. Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.[5]

Dalam rangka terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagaimana amanat pasal 199 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia (UUPA). Pemerintah telah mencanangkan program percepatan Pendaftaran Tanah melaui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sampai dengan tahun 2025. Untuk terselenggarannya kegiatan tersebut pada 13 februari 2018, Presiden Joko Widodo (jokowi) telah menandatangani Instruksi Presiden, (inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang percepatan Pendaftaran Tanah melaui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh Wilayah Repbulik Indonesia.[6]Inpres tersebut ditujukan kepada :

---

[4]Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nasional No 7 Tahun 2016
[5] Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* (Malang : Bayumedia Publishing, 2007) hlm.25
[6]http://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inprespercepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/, diakses pada tanggal 23 Agustus 2020 pukul 10.02 WIB

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
2. Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan
3. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)
4. Menteri Dalam Negeri (Mendagri)
5. Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
6. Menteri Keuangan
7. Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi
8. Kepala Kepolisian Republik Indonesia
9. Jaksa Agung Republik Indonesia
10. Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah
11. Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional
12. Kepala Badan Informasi Geospasial
13. Para Gubernur
14. Para Bupati/Wali Kota

Menyikapi pelaksanaan sertifikasi pertanahan dewasa ini, maka pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016, disusunlah Program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah yang dilaksanakan secara serentak bersama-sama (massal) dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Dalam peraturan tersebut khusus untuk sertifikat pertanahan di jelaskan pada pasal 1 tentang sertifikat sebagai surat tanda bukti, pasal 12 ayat 4 poin b menceritakan Peraturan Perundang-Undangan tentang sertifikasi hak atas tanah yang dapat dibatalkan, pasal 13 ayat 4 tentang waktu berakhirnya pengumuman Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang digugat, dan pasal 14 tentang Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dalam hal percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. [7]Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilematisasi antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Penanganan konflik pertanahan yang terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan.

[7]Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nasional No 35 Tahun 2016

PerubahanPeraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah di ubah dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.Dimana pergantian Perundang–undangan tentang pendaftaran hak atas tanah tersebut tertuang dalam peraturan Menteri Agraria dan TataRuang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018 tentang percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Inpres Nomor 2/2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Inpres ini keluar guna mempercepat seluruh bidang tanah di Indonesia, terdaftar seperti mandat Pasal 19UU Pokok Agraria 1960. Percepatan pendaftaran tanah ini dicanangkan sampai 2025. inpres ini ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Juga Menteri Dalam Negeri, Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Menteri Keuangan, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi, Kapolri, Jaksa Agung. Ia juga ditujukan kepada Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional, Kepala Badan Informasi Geospasial, para gubernur dan bupati/walikota.[8]

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatanpendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagisemua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesiadalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat itu,yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan datayuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untukkeperluan pendaftarannya. Pada dasarnya kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dibuat karenarasa keprihatinan Presiden JokoWidodo terhadap beberapa kasus soal sengketa tanah yang terjadi di Masyarakat. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilematisasi antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Penanganan konflik pertanahan yang terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan

[8] https://www.mongabay.co.id/2018/03/08/inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-terbit-seperti-apa/ diakses pada 21 Juli 2020 pukul 09.40

pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan.

Saat ini banyak terjadi sengketa di bidang pertanahan, sehingga menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari petugas Kantor Pertanahan yang secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatasan waktu untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada petugas Kantor Pertanahan apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan atau setiap proses dalam pendaftaran tanah. Hal ini erat kaitannya dengan hakikat dari sertifikat tanah itu sendiri, yaitu:

a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik oleh manusia secara perorangan maupun suatu badan hukum.
b. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat tanah.
c. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Penyelesaian permasalahan pertanahan tersebut membutuhkan peran Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikannya. Saat ini, badan pertanahan tersebut telah tersebar disetiap daerah di Indonesa termasuk kota Medan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 yang mengatur tugas dan fungsi BPN dalam melaksanakan kewajibannya. Kantor Pertanahan adalah instansi vertical Badan Pertanahan Nasional diKabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional diKabupaten/Kota yang

bersangkutan. Badan pertanahan nasional mempunyai visi "Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia".

Sebagaimana kondisi yang dilihat bahwa Badan Pertanahan Kota Medan dalam melayani masyarakat dalam kepengurusan sertifikat tanah masih banyak ditemukan berbagai masalah seperti persyaratan administrasi yang tidak sesuai dengan ketentuan, dan berbagai [9]persoalan yang dialami masyarakat di dalam kepengurusan sertifikasi tanah, hal ini disebabkan karena pelayanan pengurusan sertifikasi tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan belum memuaskan seperti lamanya penanganan berkas yang sudah dimasukkan hingga pengukuran, banyaknya prosedur yang harus dilalui dan lamanya kesiapan pelaksanaan sertifikasi.[10] Program sertifikasi yang digencarkan Pemerintah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Kementerian Agraria Tata Ruang (ATR) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan Ternyata tidak bekerja secara profesional dan hati -hati. Suriani SH yang telah mengajukan Program PTSL milik lahan orang tuanya atas nama Siti Salamah pada di bulan Januari 2019 dianggap Overlap. Tak hanya Suriani, warga lainnya atas nama M. Harun yang juga mengajukan program PTSL dianggap Overlap.[11]

Dari permasalahan diatas dalam penelitian ini peneliti ingin melihat lebih jauh tentang bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Badan Pertanahan Kota Medan dewasa ini. Berdasarkan uraian penjelasan yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul **"Peranan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Dalam Kaitannya Terhadap Pelaksanaan Sertifikasi Pertanahan Dewasa Saat Ini".**

---

[9]Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015

[10]M. Vindy Roulfan Damanik, "Hubungan Antara Pelayanan Pengurusan Sertifikasi Tanah Dan Tingkat Kepuasan Masyarakat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan", (Skripsi, Medan : Universitas Medan Area, 2018) hlm.4

[11]https://sumut.indeksnews.com/2020/01/20/warga-keluhkan-kinerja-bpn-kota-medan-terkait-program-ptsl/ diakses pada 6 Juli 2020 pukul 18.30 WIB

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian serta penjelasan yang telah dikemukakan pada latar belakang maka rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana cara Badan Pertanahan Kota Medan melakukan PENDAFTARAN TANAH SSTEMATIS LENGKAP(PTSL) sesuai instruksi Presiden No 2 Tahun 2018?
2. Bagaimanakah Badan Pertanahan Kota Medan menyikapi persyaratan yang tidak seluruhnya sesuai dengan program percepatan PENDAFTARAN TANAH SSTEMATIS LENGKAP(PTSL) ?

## C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin di capai didalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Peranan Badan Pertahanan Nasional Kota Medan Dalam Kaitannya Terhadap Pelaksanaan Sertifikasi Pertahanan Dewasa Ini.

Tujuan khusus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana cara Badan Pertanahan Kota Medan melakukan PTSL sesuai instruksi Presiden No 2 Tahun2018.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah Badan Pertanahan Kota Medan menyikapi persyaratan yang tidak seluruhnya sesuai dengan program percepatan PTSL.

## D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis mau pun secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

1) Bagi Mahasiswa/Mahasiswi Jurusan Hukum

Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan referensi bagi penelitian selanjutnyaatau bagi pihak yang akan melakukan penelitian tentang Peranan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Terhadap Pelaksanaan Sertifikasi Pertanahan.

2) Bagi Masyarakat

Penelitian ini bermanfaat sebagai sarana imformasi tentang bagaimana prosedur dalam pengurusan sertifikasi tanah.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi bagi pihak – pihak yang akan melakukan penelitian tentang Peranan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Dalam Kaitannya Tehadap Pelaksanaan Sertifikasi Pertanahan Dewasa Ini .

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan informasi yang baik dan bermanfaat bagi masyarakat dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menambahn wawasan pengetahuan, serta sebagai referensi bagi para peneliti lain yang akan melakukan penelitian dengan tema maupun metode yang sama.

# BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA

## A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Tanah tidak dapa dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah selain dipergunakan sebagai tempat permukiman juga dapat dipergunakan sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.

Tanah adalah produk tranformasi mineral dan bahan organik yang terletak di permukaan sampai ke dalam tertentu yang dipengaruhi oleh faktor-faktor genetis dan lingkungan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan[12] :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir,batu cadas )

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah menurut Undang – Undang Pokok Agraria seperti dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 4 yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.

Masih dalam buku Hukum Agraria Indonesia Oleh Boedi Harsono pengertian tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat 2 adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas .

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian besar dari ruang yang ada di atasnya, dengan batasan yang terdapat dalam pasal 4 UUPA yang dinyatakan [13] :

"Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batasan – batasan menurut UUPA dan peraturan – peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan dalam beberapa tubuh bumi dan setinggi beberapa ruang yang bersangkutan boleh dipergunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batasan – batasan kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri,kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti Yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah sebagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua yaitu panjang dan lebar.

2. Asas – Asas Pendaftaran Tanah

---

[12] Boedi Harsono,Hukum Agraria Indonesia ( Jakarta : Djambatan,1997 ),hlm.17

[13] Boedi Harsono,Hukum Agraria Indonesia ( Jakarta : Djambatan,1997 ),hlm.7

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menetapkan asas dalam pelaksanaan pendaftran tanah yaitu[14]:

a. Asas Sederhana
   Asas ini dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama memegang hak atas tanah.
b. Asas Aman
   Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan pendaftaran tanah itu sendiri.
c. Asas Terjangkau
   Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
d. Asas Mutakhir
   Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam memelihara datanya. Data tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus – menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.
e. Asas Terbuka
   Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten/ Kota.

3. Hak – Hak Atas Tanah

Macam – Macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA dan pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu[15] :

1. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap
   Yaitu hak – hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang – Undang yang baru.
   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 ditetapkan dengan Undang – Undang.
   Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

[14] Urip Santoso,Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kencana, 2017),hlm.8

[15] Urip Santoso,Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah ( Jakarta : Adhitya Andrebina Agung,2010 ), hlm 51

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat – sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang di tentukan dalam Pasal 16 atay 1 UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara inplisit dari ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf h UUPA[16], yang menyatakan bahwa hak – hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang. Macam – macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang – Undang.

Dari aspek jangka waktu kepemilikkan atau penguasaannya, Hak Atas Tanah dibagi menjadi 3 yaitu[17] :

I. Hak atas tanah yang berlaku untuk selama –lamanya ( tidak dibatasi oleh jangka waktu ). Hak atas tanah ini adalah Hak Milik. Selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, maka hak milik tersebut akan tetap berlaku. Sebaliknya, kalau pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, maka hak milik tersebutmenjadi hapus.

II. Hak atas tanah yang berlaku untuk jangka waktu tertentu Hak atas tanah ini adalah :

   a. Hak Guna Usaha
      Hak guna usaha berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.
   b. Hak Guna Bagunan atas hak milik
      Hak Guna Bagunan atas hak milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.
   c. Hak Pakai atas tanah Hak Milik
      Hak Pakai atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.
   d. Hak Sewa untuk Bangunan
      Jangka waktu hak sewa untuk bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.

III. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu atau pelaksanaan tugasnya.

---

[16] Urip Santoso,Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah ( Jakarta : Adhitya Andrebina Agung,2010 ), hlm 52

[17] Urip Santoso,Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah ( Jakarta : Adhitya Andrebina Agung,2010 ), hlm 60-61

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus berkesinambungan secara teratur, meliputi pengumpulan, pegolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak serta hak – hak tertentu yang membebani ( pasal 1 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Kegiatan pengumpulan data fisik yang haknya didaftar dapat saja dilakukan oleh swasta,asal saja hasilnya disahkan oleh pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti ( Boedi Harsono,1997:71) [18]

Pendaftaran Tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 juli 1997, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 [19]

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu: 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 ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[20]

Dalam pasal 19 ayat ( 1) UUPA dinyatakan bahwa pihak yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Pasal 5 dan Pasal 6 peraturan

[18] I Ketut Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan ( Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2019 ), hlm 13
[19] Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2017 ), hlm 5
[20] Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2017 ), hlm 7

pemerintah no 24 tahun 1997 menetapkan penyelenggara dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Peetanahan Nasional Republik Indonesia ( BNPRI ). Dalam rangka penyelenggaraanpendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana (dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutaman para pemegang hak ), asas aman untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya, asas Terjangkau dimaksudkan agar pihak – pihak yang memerlukan terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah, dan Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi[21]

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster / Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti hak nya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster adalah Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan ( SPPT PBB ).

Pada pasal 19 ayat (2) Undang – Undang No.5 Tahun 1960 ( UUPA ) menetapkan kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah, yaitu :

a. Pengukuran, Perpetaan, dan pembukuan tanah
b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut

[21] I Ketut Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan ( Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2019 ),

c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yangkuat.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 menetapkan 2 macam pendaftaran tanah yaitu[22]:

1. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali *( Opzet atau Initial egistration)*

Menurut pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama sekali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan peraturan pemerintah No 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah N0 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama sekali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah yang sistematik dan pendaftaran tanah secara periodik. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematik disebutkan dalam pasal 1 angka 10 Peraturan pemerintah N0 24 tahun 1997,yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama sekali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian dalam wilayah suatu Desa/ Kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama sekali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tansah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal.

2. Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997,yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan – perubahan yang tejadi

[22] Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2017 ), hlm 11-16-17

kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran yang telah terdaftar.

## B. SYARAT – SYARAT PENDAFTARAN TANAH

Dalam sistem negara Indonesia, prosedur pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 tahun 19997 tentang pendaftaran tanah. Seperti dikutip dalam pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas suatu tanah. Memang masih banyak masyarakat yang belum mengetahui syarat dan biaya pendaftaran tanah. Karena itu banyak yang meminta bantuan jasa orang lain pasti akan memungut imbalan besar dan terkadang juga menimbulkan masalah.

Adapun syarat – syarat pendaftaran tanah seperti dilansir dari atrbpn.go.id sebagai berikut :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasa diatas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Foto copy identitas pemohon seperti KTP,KK dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Bukti kepemilikan tanah/ alas hak milik adat/ bekas milik adat
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan asliya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB ( BPHTB)
6. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Setelah menyiapkan berkas – berkas tersebut, maka langlah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti seperti :

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Peryataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataa tanah / bangunan dikuasai secara fisik.

Selain itu, bagi masyarakat yang berkeinginan membuat sertifikat tanah namun sertifikat ini berasal dari warisan yang mungkin belum disahkan dalam sertifikat. Maka perlu melampirkan beberapa dokumen berikut :

1. Aktta jual beli tanah
2. Foto copy KTP dan KK
3. Foto Copy sertifikat tanah yang dimiliki
4. Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan surat keterangan Tanah secara sporadik

## C. LANGKAH – LANGKAH PENDAFTARAN TANAH

Kegiatan Tata Cara Pendaftaran Tanah sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA, yang kemudian kami jabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

### Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang di lakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 Angka 9 PP Nomor 24 Tahun 1997). Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematik dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang di dasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan. Kemudian pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang

berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan Tata Cara Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali meliputi :

a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik

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

- Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran
  kegiatan pendaftaran secara sistematik di suatu wilayah yang ditunjuk dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Pembuatan peta dasar dimaksudkan agar setiap bidang tanah yang di daftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkontruksi setiap waktu di lapangan. Hal - hal mengenai peta dasar pendaftaran diatur di dalam pasal 15 dan 16 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 12 sampai dengan 18 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Penetapan Batas Bidang - Bidang Tanah
  Mengenai penetapan dan pemasangan tanda - tanda batas bidang tanah diatur di dalam pasal 17 sampai dengan 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pengaturan Lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Pengukuran dan Pemetaan Bidang - Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran
  Bidang - bidang tanah yang sudah di tetapkan batas - batasnya maka dilakukan pengukuran dan kemudian setelah itu dilakukan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaanya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan di petakan. Pengukuran dan pemetaan diatur dalam pasal 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang kemudian diatur lebih lanjut dan lebih rinci dalam Buku II Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yakni Pasal 2 sampai dengan pasal 45.

b. Pembuatan Daftar Tanah

Bidang - bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan Nomor pemdaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16 PP Nomor 24 Tahun 1997). Bentuk, isi ,cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur dalam pasal 146 sampai 155 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

c. Pembuatan Surat Ukur

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, bidang - bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran serta pemetaan dalam peta dasar maka dibuatkanlah surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 PP Nomor 24 Tahun 1997). Kemudian terhadap bidang - bidang tanah yang sudah diukur serta di petakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan

pendaftaran haknya. Untuk wilayah - wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran,surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk , isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur diatur di dalam Pasal 156 sampai 161 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

d. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya meliputi :

- Pembuktian Hak baru
- Pembuktian Hak lama
- Pembukuan hak
- Penerbitan sertifikat
- Penyajian data fisik dan data yuridis
- Penyimpanan daftar umum dan dokumen.[23]

**D. Ketentuan – Ketentuan dalam Hukum Agraria Tentang Pendafataran Tanah**

Ketentuan – ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sporadik di muat dalam[24]:

a. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
b. Pasal 13 sampai dengan pasal 32 Peraturan Pemenrintah No. 24 Tahun 1997
c. Pasal 75 sampai dengan pasal 93 permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997

Dengan pendekatan pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai “lembaga hukum”dan “hubungan hukum konkret”,ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dapat disususn dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal.

Dikatakan “khas”,karena hanya dijumpai dalam hukum tanah dan tidak dijumpai dalam cadang-cadang hukum yang lain. Dikatakan “masuk akal” karena mudah ditangkap dan diikuti logikanya[25].

[23] https://www.hukum96.com/2020/03/tata-cara-pendaftaran-tanah-menurut-pp.html/diakses pada tanggal 27 agustus 2020 pukul 13.00 WIB

[24]Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2017 ), hlm 261-262

[25]Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia ( Jakarta : Djambatan,1997),hlm.25-26

1. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum:
a. memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
b. menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh ,wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya
c. mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya
d. mengatur hal-hal mengenai tanahnnya.

2. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum terbatas:
   a. mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suau hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam l a di atas
   b. mengatur hal-hal mengenai pembebannya dengan hak-hak lain
   c. mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
   d. mengatur hal-hal mengenai hapusnya
   e. mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya

Dengan menggunakan sistematika di atas ketentuan-ketentuan Hukum Tanah bukan saja dapat diadakan ,disusun dan dipelajari secara teratur, tetapi juga akan dengan mudah diketahui ketentuan-ketentuan apa yang termasuk Hukum Tanah dan apa yang bukan.

Hanya ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hal-hal yang disebutkan di atas dan yang termasuk dalam sistematika di atas saja yang merupakan ketentuan-kentuan Hukum Tanah. Penentuan batas dengan bidang Hukum yang lain itu mempunyai juga manfaat praktis, karena sejak mulai berlakunya UUPA Hukum Tanah kita sudah di unifikasikan, sedangkan Hukum Privat, terutam Hukum Perdata, masih dualistik.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 19 ayat (1) UUPA

tersebut ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya recht kadaster artinya yang bertujuanuntuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri. Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu: Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi:"Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 9." Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi:"Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuanketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19." Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi:"Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19." Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 danPeraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarissasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun,

termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Tujuan diselenggarakan Pendaftaran Tanah Secara garis besar rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu[26]:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegangnya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-Undang.

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. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftra tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

## E. Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikasi hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 4 ayat 1, Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.Berdasarkan uraian isi pasal tersebut dapat kita lihat

[26]Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, 2003, hlm.157

bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah yang bersangkutan

Ada bermacam – macam sertifikat hak atas tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha
3. Sertifikat Hak Guna BangunanAatas Tanah Negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
6. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak atas tanah yang tidak di terbitkan sertifikat, akan tetapi hanya dicatat dalam buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah :

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
2. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
3. Hak Sewa Untuk Bangunan[27]

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang didalam surat hukum dan buku tanah yang bersangkutan

Selain pengertian yang diberikan oleh undang – undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang dibeikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurannya setelah

[27] Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2017 ), hlm 261,262

dijilid menjadi satu bersama – sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri[28].

1. Kegunaan Sertifikat Tanah

Adapun fungsi dari sertifikat tanah yaitu berguna sebagai alat bukti, alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukannya administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Ketentuan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah dalam penerbitan sertifikat ini, pada hakekatnya dimaksudnya untuk [29] :

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perseorangan maupun oleh suatu badan hukum.
2. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.
3. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Singkatnya dengan adanya sertifikat tersebut akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata dipersidangkan pengadilan negeri.

Adanya sertifikat tersebut juga akan menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum misalnya jual-beli tukar menukar dan lain-lain; di samping itu akan menambah nilai jual suatu hak atas tanah.

Demikian pentingnya peranan sertifikat sehingga kekuatan pembuktiannya memberikan rasa aman bagi parapemegang/pemiliknya serta para ahli warisnya agar ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya.

---

[28]K. Wantjik Saleh, Hukum Acara Perdata, Ghalia Indonesia,Jakarta,2004. Hlm 67.

[29]Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-PemberianHak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya* (Jakarta :Prestasi Pustaka, 2002) Hlm: 136

2. Sertifikat Cacat Hukum

Sertifikat cacat Hukum adalah penerbitan sertifikat yang keliru pada saat penerbitannya. Keliru pada saat penerbitannya dapat terjadi karena cacat hukum administrasi dan cacat kepemilikan.

Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah dikatakan cacat hukum administrasi apabila melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, sedangkan dikatakan cacat kepemilikan apabila Serifikat yang diterbitkan tersebut didasrkan kepada alas hak/bbukti kepemilikan yang tidak sah. Cacat kepemilikan ini terjadi apabila bukti-bukti/alas hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum.

Adapun bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum :

1) Sertifikat Palsu

Sertifikat disebut Sertifikat palsu, apabila :

a. Data pembuatan Sertifikat palsu atau dipalsukan;
b. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan;
c. Blanko yang dipergunakan untuk membuat Sertifikat merupakan blanko yang palsu/bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sebuah Sertifikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa data yang ada pada Sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah. Meskipun jumlah sertifikat palsu relatif tidak banyak, namun adanya sertifikat palsu dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan tersendiri dalam bidang pertanahan. Umumnya sertifikat palsu ini dibuat tehadap tanah-tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tanah yang cukup tinggi, serta terhadap tanah-tanah yang sertifikatnya masih menggunakan blanko sertifikat lama. Untuk memonitor setiap lembar sertifikat palsu yang telah beredar tidaklah mudah, sehingga masih saja adanya sertifikat palsu

meskipun telah ada usaha-usaha pencegahannya. Upaya untuk mencegah timbulnya sertifikat palsu ini telah dilakukan dengan:[30]

1. Blanko Sertifikat dicetak demikian rupa dengan teknik pencetakan mutakhir sehingga sulit dipalsukan dan ditunjang dengan pengelolaan yang tertib.
2. Meningkatkan tertib administrasi pertanahan.
3. Upaya-upaya untuk mencegah dan mendeteksi Sertifikat palsu Apabila pada suatu ketika Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya Sertifikat Palsu, sementara pihak Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan bahwa sertifikat yang dimaksud adalah palsu, maka sertifikat yang sebenarnya palsu tersebut, diteliti, kemudian distempel dengan kata-kata: "Sertifikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional", dan perlu dilaporkan kepada pihak kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut.[31]

2) Sertifikat Asli Tapi Palsu

Sertifikat asli tetapi palsu, yaitu sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun suratsurat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.37 Sertifikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu. Termasuk kategori sertifikat asli tetapi palsu, yaitu sertifikat yang diterbitkan tenyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap. Upaya untuk mencegah terjadinya sertifikat asli tetapi palsu, yaitu dengan meningkatkan kecepatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan penerbitan sertifikat.

3. Peran Badan Pertanahan nasional

Badan Pertanahan nasional adalah suatu lembaga pemerintahan nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan .

---

[30] Ali Achmad Chomzah, *Ibid,* Hlm : 137
[31] *Ibid,* Hlm : 138

Pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 0 Tahun 2006 tentang BPN di dalam pasa l yang menjeiaskan tentang kedudukan BPN yaitu ;

1). Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Departement yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden .

2). Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala .

Tugas BPN melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektorat. Didalam melaksanakan tugasnya BPN sebagaimana dimaksud BPN menyelenggarakan fungsi:

a. Perumusan kebijakan, nasional di bidang pertanahan .
b. Perumusan kebijakan, teknis di bidang pertanahan .
c. Koordinasi kebijakan , perencanaan dan program di bidang pertanahan .
d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan .
e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei , pengukuran , dan pemetaan di bidang pertanahan .
f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum .
g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah .
h. Pelaksanaan penatagunaan tanah , reformal agraria dan penataan wilayah - wilayah khusus .
i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departement keuangan .
j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilik tanah .
k. Kerjasama denga n lembaga-lembaga Iain .
l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan , perencanaan , dan program di bidang pertanahan .
m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan .
n. Pengkajian dan penanganan masalah , sengketa , perkara dan konflik dibidang pertanahan.
o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan .
p. Penelitian dan perkembangan di bidang pertanahan .

q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan .
r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan .
s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan denga n bidang pertanahan .
t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang , dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai denga n ketentua n peraturan undang-undang yang berlaku .
u. Fungsi Iain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.[32]

[32]Tugas dan Fungsi BPN, melalui http://www.penpurusantanah.net, diakss tanggal 8 September 2020 pukul 09.44 WIB

# BAB III

# METODE PENELITIAN

## A. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian adalah suatu tempat atau wilayah dimana penelitian tersebut akan dilaksanakan. Berdasarkan judul "Peranan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Dalam Kaitannya Terhadap Pelaksanaan Sertifikasi Pertanahan Dewasa Saat Ini" maka Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai instansi publik yang mengurus dan mengatur pertanahan di kota Medan.

## B. SUMBER DATA

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penulisan hukum terarah pada penelitian data primer , data sekunder, dan terier. Adapun sumber hukum dan jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti :

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nasional No 7 Tahun 2016

2. Peraturan Pemerinah No 24 Tahun 1997

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nasional No 35 Tahun 2016

4. Undang – Undang Dasar Tahun 1945 pasal 33 ayat ( 3 )

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu data yang menjelaskan secara umum mengenai uraian bahan hukum sekunder berhubungan dengan skripsi ini yakni bahan hukum yang diperoleh dari:

i. Buku buku :

pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, hukum pendaftaran tanah dan hak tanggungan, pejabat pembuat akta tanah,pembebasan tanah dan reklamasi untuk pembangunan kepentingan umum

ii. Jurnal ilmu hukum atau artikel
iii. Karya ilmiah dan internet serta bahan lainnya yang ada kaitanya dengan penulisan skripsi

c. Bahan hukum tersier

bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya : kamus.

**C. METODE PENGUMPULAN DATA**

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum, teknik pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan elemen-elemen penting yang mendukung suatu penelitian. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data Sekunder dikarenakan dunia sedang mengalami wabah penyakit covid – 19, pihak Badan Pertanahan Kota Medan tidak mengijinkan untuk meneliti secara langsung ke Badan Pertanahan Kota Medan, maka peneliti melakukan penelitian menggunakan sumber data – data sekunder. Data Sekunder Yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai macam bahan bacaan yang berkaitan dengan objek

kajian seperti perundang-undangan, literatur-literatur, dokumen, yang memiliki relevansi dengan objek penelitian.

## D. METODE ANALISIS DATA

Teknik pengumpulan data di dalam penelitian ini dikarenakan dunia sedang mengalami wabah penyakit covid – 19, pihak Badan Pertanahan Kota Medan tidak mengijinkan untuk meneliti secara langsung ke Badan Pertanahan Kota Medan, maka peneliti melakukan penelitian menggunakan sumber data – data sekunder.

Studi Kepustakaan

Cara memperoleh dengan mempelajari buku-buku referensi atau buku-buku ilmiah, dokumen-dokumen yang menunjang dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Untuk memeroleh hasil akhir yang diinginkan, data-data yang diperoleh baik itu data sekunder, kemudian dianalisa dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu metode yang menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dipilih dengan pikiran yang logis untuk menghindarkan kesalahan dalam proses analisis data. Hasil yang diperoleh dipaparkan secara deskriptif, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.