

KARYA ILMIAH

KEGUNAAN PENDAFTARAN TANAH
BAGI PEMILIK TANAH

Oleh:

ELKO LUCKY MAMESAH, SH, M.HUM.
N I P. 19661123 199203 1 002



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SAM RATULANGI
FAKULTAS HUKUM
M A N A D O
2 0 1 2**

PENGESAHAN

Panitia Penilai Karya Ilmiah Dosen Fakultas Hukum Universitas Sam
Ratulangi telah memeriksa dan menilai karya ilmiah dari :

N a m a : Elko Lucky Mamesah, SH, M.Hum.
NIP : 19661123 199203 1 002
Pangkat/Golongan : Pembina Tkt. I / IV b
Jabatan : Lektor Kepala
Judul Karya Ilmiah : Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah
Dengan hasil : Memenuhi syarat

Manado,

Dekan / Ketua Tim Penilai
Karya Ilmiah,

DR. Merry Elizabeth Kalalo, SH.MH.
NIP. 19630304 198803 2 001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, sebab berkat tuntunan dan penghentarannya, penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan judul: Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah.

Tulisan ini, dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat khususnya mereka yang ingin melakukan pendaftaran tanah, serta sebagai bahan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

Disadari bahwa terbentuknya karya ilmiah ini, tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini saya mengucapkan banyak terima kasih terutama kepada Penitia Penilai Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, terlebih khusus kepada Ibu Dekan selaku Ketua Tim Penilai Karya Ilmiah yang telah memberikan masukan baik berupa saran, pendapat maupun koreksi.

Penulis menyadari bahwa hasil tulisan ini belumlah sempurna, karena sebagai manusia biasa tidak luput dari berbagai kekurangan dan kelemahan, sehingga terbuka kemungkinan kritik dan saran yang sifatnya konstruktif dari setiap pembaca demi kesempurnaannya.

Akhirnya, semoga tulisan ini dapat berguna bagi kita sekalian

Manado, Pebruari 2011.
Penulis,

Elko Lucky Mamesah, SH, M.Hum
Nip. 19661123 199203 1 002

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL.....	i
PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penulisan.....	5
D. Kegunaan Penulisan.....	5
E. Metode Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	7
B. Sistem Pendaftaran Tanah.....	10
BAB III PEMBAHASAN	30
A. Asal-Usul Hak Milik Atas Tanah.....	30
B. Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah.....	30
BAB IV PENUTUP.....	34
A. Kesimpulan	34
B. S a r a n	34
DAFTAR PUSTAKA	35

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam kehidupan umat manusia sejak mulanya ada banyak macam kebutuhan dan permasalahan yang tidak jarang mengakibatkan pertikaian diantara masyarakat itu sendiri.

Salah satu hal paling mendasar dalam masalah kelangsungan hidup manusia adalah tanah. Tanah merupakan hal yang tidak boleh tidak harus dimiliki oleh manusia (dalam arti luas), namun karena faktor kebutuhan akan tanah inilah maka masyarakat itu sendiri harus memperhatikan keteraturan dalam pemanfaatannya.

Berbeda dengan kehidupan primitif jaman purba dimana tanah dimiliki secara bersama-sama oleh suatu kelompok yang menguasainya. Hal ini dimungkinkan karena pada saat itu kebutuhan akan tanah sangat sedikit dibanding dengan luas tanah itu sendiri, namun pada jaman moderen dalam kehidupan kita saat ini tentu saja pengaturan dan pemanfaatannya harus diperhatikan dengan seksama dimana harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban atas tanah itu sendiri. Dan selama tidak ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan kesepakatan itu maka keseimbangan itu akan berjalan dengan baik.

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 terjadi, maka Pemerintah sebagai penguasa yang berfungsi sebagai pengatur pola hidup masyarakat harus menciptakan aturan-aturan khusus yang saat ini lebih dikenal dengan undang-undang.

Di negara Indonesia aturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus masalah tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur segala sesuatu baik menyangkut hak maupun kewajiban subjek hukum atas tanah.

Hak dan kewajiban atas tanah ini sering kali menjadi masalah serius baik di tingkat daerah maupun tingkat nasional yang tidak jarang akibatnya dapat mengganggu stabilitas nasional.

Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:

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

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah itu bukan saja menjadi kewajiban pemerintah, tetapi juga menjadi kewajiban para pemegang hak yang bersangkutan. Karena pendaftaran tanah ini merupakan pekerjaan raksasa yang membutuhkan banyak tenaga ahli, peralatan dan biaya besar, sehingga apabila pendaftaran tanah tersebut tidak diwajibkan juga kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, maka apa yang diharapkan dari pendaftaran tanah tersebut tidak akan banyak artinya.

Salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hak mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Usaha mengenai ke arah adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah mengharuskan adanya pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan memberi jaminan kepastian hukum dengan memberikan kepastian hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 19 UUPA menginstruksikan kepada pemerintah, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster*, 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 diperoleh kepastian hak atas tanah tersebut.

Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah saat ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Badan ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. Sebelum Tahun 1988 lembaga ini disebut Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam negeri. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diperbaharui dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan lembaga pemerintah 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 Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Dengan ketentuan Pasal 18 UUPA, berarti pemerintah diperintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Kemudian guna merealisasikan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Semenjak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, telah cukup banyak tanah-tanah rakyat yang didaftarkan dan disertifikatkan. Namun demikian, saat ini jumlah tanah yang belum disertifikatkan masih jauh dari yang diharapkan, karena dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar (disertifikatkan). Padahal diperkirakan selama masa pembangunan jangka panjang kedua jumlah tersebut diperkirakan akan meningkat sampai 75 juta bidang akibat pewarisan, pemisahan dan pemberian hak baru.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun

belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, di samping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah luas, juga sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu, ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada Pembangunan Nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Sehubungan dengan itu, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah memandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan itu telah dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 8 Oktober 1997.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa 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. Dan disinilah pentingnya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak dalam menjamin kepastian hukum.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan diatas, maka rumusan masalahnya, sebagai berikut:

1. Bagaimana asal-usul hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana kegunaan pendaftaran tanah bagi pemilik tanah ?

C. TUJUAN PENULISAN

Adapun yang menjadi tujuan penulisan karya ilmiah ini, sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji asal-usul hak milik atas tanah.
2. Untuk membahas kegunaan pendaftaran tanah bagi pemilik tanah..

D. MANFAAT PENULISAN

Manfaat yang dapat diperoleh dalam penulisan ini, sebagai berikut:

1. Untuk memberi pemahaman dan pengetahuan mengenai asal-usul hak milik atas tanah.
2. Sebagai sumbangsi pemikiran kepada masyarakat khususnya, yang belum mengetahui sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

E. METODE PENULISAN

Dalam penulisan ini menggunakan dua jenis metode yaitu metode pengumpulan data dan metode pengolahan/analisis data. Untuk mendapatkan data dalam penulisan ini telah digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) melalui menelaahan buku-buku teks, perundang-undangan, majalah-majalah hukum serta dokumen tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang dibahas. Sehubungan dengan itu, maka pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Data yang terkumpul, kemudian diolah dengan menggunakan metode pengolahan data deduksi dan induksi, yakni:

- a. Secara *Deduksi*, yaitu pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum, kemudian dibahas menjadi suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

- b. Secara *Induksi*, yaitu pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus, kemudian dibahas menjadi suatu kesimpulan yang bersifat umum (merupakan kebalikan dari metode *deduksi*).

Kedua metode dan teknik pengolahan data tersebut, dilakukan secara berganti-gantian bilamana perlu untuk mendukung pembahasan karya ilmiah ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dapat dijumpai dalam berbagai ketentuan hukum agraria yang sekarang berlaku, antara lain :

1. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria:
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukti yang kuat.
 - (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan kekuatan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
2. Pasal 22, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria tentang keharusan mendaftarkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha oleh pemegang haknya sesuai dengan Pasal 19 UUPA.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 Nomor 29) tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1966 jo. Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 1 Tahun 1967 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 di berbagai daerah di Indonesia.

5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah yang mengenai Pengukuran dan Pemetaan.
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 6 Tahun 1964 tentang Pendaftaran Hak-hak di Daerah-daerah di Mana Pendaftaran Tanah Belum Diselenggarakan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
8. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagai Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
9. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
10. Peraturan Deputi Menteri Kepala Departemen Agraria Nomor 4 Tahun 1966, tentang Pedoman Dasar Pengukuran dan Pembuatan Peta-peta Sebagai Dimaksud Dalam Pasal 1 ayat (2) dan pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965.
11. Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor DLB 2/21/2/1973, tentang Pelaksanaan Tugas Pendaftaran Tanah di Daerah Yang Belum Terbentuk Seksi Pendaftaran Tanah.
12. Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor Bg. 5/176/5/1973, tentang Penyelenggaraan Tugas-tugas Pendaftaran Tanah.
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1975, tentang Penggantian Pendaftaran Tanah dan Pemberian Sertifikat Dalam Rangka Pengukuran Desa Demi Desa Menuju Desa Lengkap sesuai dengan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1974, tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilik Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya.
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1978, tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Segala ketentuan di atas adalah merupakan landasan operasional untuk melaksanakan program pendaftaran tanah di negara kita. Berbagai ketentuan pelaksanaan yang kita sebutkan di atas ternyata bukan hanya sekedar sebagai peraturan pelaksanaan saja dari pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, akan tetapi juga ternyata mengandung pembentukan kaidah hukum baru. Di samping itu juga dapat dicatat bahwa peraturan dimaksud masih belum menampung secara keseluruhan pelaksanaan dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka melaksanakan program pendaftaran tanah di negara kita perlu untuk diadakan penyempurnaan di sana-sini di samping beberapa penyederhanaan agar jangan sampai terjadi beraneka warna peraturan, yang mengurangi nilai- nilai kepastian hukum.

Tujuan semula dari diadakannya Pendaftaran Tanah ini adalah untuk kepentingan pemungutan pajak (*fiscale kadaster*) akan tetapi kemudian ditujukan juga guna kepastian hak atas tanah (*rechts kadaster*). Disebabkan oleh karena yang diperlukan untuk *rechts kadaster* ini adalah berlainan dengan *fiscale kadaster* maka pendaftaran tanah untuk dua keperluan yang berbeda itu kemudian diadakan secara terpisah sehingga sekarang kita kenal adanya *fiscale kadaster* yaitu pendaftaran tanah yang mempunyai maksud untuk mempermudah pemungutan pajak dan *rechts kadaster* yaitu mengadakan pendaftaran tanah untuk kepentingan kepastian hak-hak atas tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang telah disinggung di atas adalah dalam arti *rechts kadaster* bukan *fiscale kadaster*. Jadi tujuan pokoknya adalah untuk kepastian hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, SH. kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki:

- a) Adanya peraturan hukum pertanahan yang tertulis yang dilaksanakan dengan baik.
- b) Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.¹

Selanjutnya menurut beliau bahwa:

Adanya peraturan-peraturan yang tertulis akan memungkinkan barang siapa untuk dengan mudah mengetahui hukum yang bagaimanakah yang berlaku terhadap soalnya dan wewenang apa serta kewajiban apa yang ada padanya bersangkutan dengan tanah yang dipunyainya. Adanya suatu pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapapun untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyainya mengenai tanah yang dihadapinya.²

Dalam praktek sekarang adanya pendaftaran hak atas tanah justru menimbulkan keadaan yang sebaliknya karena dari berbagai eksekusi yang terjadi walaupun haknya didaftarkan dirasakan belum ada kepastian hak atas tanah karena masih sering terjadi gugatan dari pihak ketiga yang juga mendalilkan bahwa ia juga berhak atas tanah yang sama, kejadian yang demikian sudah sering terjadi dalam praktek Pengadilan dan dapat menimbulkan kesan yang negatif terhadap program pendaftaran tanah itu sendiri. Dan yang lebih parah lagi adalah timbulnya dua atau lebih sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang sama, sehingga timbul satu penilaian bahwa pendaftaran atas tanah yang dilaksanakan selain itu tidak menimbulkan kepastian hukum juga mengakibatkan kekacauan hukum.

B. SISTEM PENDAFTARAN TANAH

Asal usul istilah Pendaftaran, berasal dari istilah *Cadastre* yaitu suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan, dan pengukuran yang cermat.³ Istilah *Cadastre* ini di dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah Kadaster yang sebenarnya berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang dalam bahasa Perancis berubah menjadi

¹ Boedi Harsono, *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, 2rd Conference in Jakarta, hal. 1

² *Ibid*, hal. 2.

³ Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hal. 118.

Cadastre, yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diadakan untuk kepentingan pajak tanah Romawi.⁴

Dalam istilah yang tegas, *Cadastre* adalah *rekord* (rekaman) daripada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan.⁵

Dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak-hak atas tanah.

Menurut S. Rowton Simpson sebagaimana yang dikutip oleh A. P. Parlindungan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.⁶

Boedi Harsono, SH, berpendapat bahwa:

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun dan menyajikan keterangan-keterangan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu, yang ada di suatu wilayah.⁷

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah diartikan sebagai

.... 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.

Pendaftaran tanah itu menentukan dua kewajiban dari dua sisi yang berbeda, yaitu dari sisi pemerintah dan dari sisi pemegang hak.

⁴ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Edisi 11, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 11.

⁵ *Ibid.*

⁶ S. Rowton Simpson, *Law Registration*, Cambridge University, 1976, hal. 16.

⁷ Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Kelompok Belajar, Bagian III, Jakarta, 1982, hal. 3.

Dari sisi pemerintah, ada kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan dari sisi pemegang hak, ada kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya secara terus menerus setiap kali terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku.⁸

Dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan kewajiban pemerintah dan karena itu pemerintah harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria, khususnya mengenai tertib hukum pemilikan atas tanah dapat tercapai. Sementara itu pemegang hak atas tanah diwajibkan pula untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya dengan sesuatu hak itu guna mendapatkan sertifikat haknya sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan perkataan lain pemerintah diwajibkan mengadakan Pendaftaran tanah, sedangkan kepada pemegang haknya diwajibkan mendaftarkan haknya, atas tanah tersebut.

Pada pendaftaran suatu alas hak, pemerintah menyediakan suatu rekaman umum (*public record*) dari alas hak itu dimana orang yang berkepentingan akan berpegang atasnya.

Di lain pihak perekaman dari suatu data, menyediakan suatu perekaman perbuatan hukum dan upaya-upaya lainnya tanpa suatu jaminan akan alas hak tersebut, menyerahkan kepada pembeli dan orang lain yang berkepentingan untuk menilai upaya dari perekaman tersebut dan menyimpulkan sendiri konklusinya atas akibatnya pada alas hak tersebut.⁹

Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan tanah yang dikuasainya dengan sesuatu hak. Jaminan adanya kepastian hukum dan kepastian hak tersebut tergantung antara

⁸ Bahtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 15.

⁹ A.P. Parlindungan, *Op-Cit*, hal. 12.

lain pada sistem apakah yang dipakai berkenaan dengan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh negara yang bersangkutan.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah adalah merupakan suatu peristiwa yang sangat penting, karena menyangkut hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan adalah merupakan hak asasi seseorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam masyarakat.

Pada saat dilakukannya pendaftaran tanah maka hubungan hukum priadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum sejak saat itulah pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan.¹⁰

Dari apa yang telah diuraikan di atas dapat kita ketahui bahwa betapa pentingnya arti pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan hak keperdataan seseorang individu dalam masyarakat. Membicarakan tentang pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan sistem pendaftaran tanah perlu dikemukakan tiga sistem pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatif dan sistem Positif.

Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Jadi sistem Torrens ini adalah berasal dari Australia Selatan. Sistem Torrens ini lebih terkenal dengan nama The Property Act atau Torrens Act yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858 dan sistem ini dipakai sekarang di Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaya, Kepulauan Fiji, Kanada dan Jamaika Trinidad. Dalam memakai sistem ini negara-negara yang bersangkutan melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain yang memakai sistem Torrens. Dalam detailnya agak menyimpang dari sistem aslinya tetapi pada hakekatnya adalah sistem Torrens yang disempurnakan dengan beberapa tambahan-tambahan

¹⁰ Bachtiar Effendi, *Op. Cit* hal. 46.

serta perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya negara masing-masing. Kata dasarnya adalah sama yakni *Real Property Act*. Kelebihan dari sistem Torrens dibandingkan dengan sistem negatif menurut penciptanya Torrens adalah sebagai berikut:

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian.
2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari pound menjadi shilling dan waktu dari bulan menjadi hari.
3. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas.
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingan.
5. Penipuan sangat dihalangi.
6. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum atas tanah telah dikembalikan pada nilai yang sebenarnya.
7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat, demikian menurut Torrens ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi; dan untuk merubah buku tanah tidak dimungkinkan terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.

Sistem Positif

Menurut sistem ini suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini ialah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat ditambah, walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. Stelsel ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama di sini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak yang

dipindahkan itu dapat didaftar, menyelidiki identitas pihak-pihak, wewenang-wewengannya, dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi.

Adapun keberatan-keberatan terhadap sistem positif ini adalah :

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu yang lama.
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya (*spoliate*).
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Dengan melihat uraian tersebut di atas, kita dapat menarik suatu manfaat dari penggunaan sistem positif, yakni:

1. Adanya kepastian dari buku tanah.
2. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah.
3. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh umum.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat tanah bukanlah pemilik sejati dan oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam sertifikat adalah tidak benar. Sistem positif ini saat sekarang dilaksanakan antara lain oleh Negara Jerman dan Swiss.

Sistem Negatif

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Adapun kebaikan pada sistem negatif ini adalah:

1. Adanya perlindungan pada pemegang yang sebenarnya.
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan.

Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas *Nemo Plus Yuris*, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak sebenarnya.

Demikian beberapa sistem dalam pendaftaran tanah yang banyak dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Sekarang bagaimanakah dengan Indonesia ?

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977) tentang Pendaftaran Tanah juncto segala peraturan-peraturan pelaksanaannya berkenaan dengan pendaftaran tanah, kepada Pemerintah Republik Indonesia telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sehubungan dengan diwajibkan pendaftaran tanah dimaksud, sistem apakah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria dari beberapa sistem-sistem yang dikemukakan tersebut di atas.

Untuk mengetahui hal ini, terlebih dahulu kita akan mengemukakan dasar hukum dari pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia, seperti yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c sebagai berikut: Pemberian surat-surat tanda yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 UUPA tersebut yang merupakan dasar hukum pendaftaran tanah tersebut dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah, akan diberikan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata kuat tersebut di atas berarti bahwa sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah tidak mutlak. Segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanahnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain membuktikan keadaan sebaliknya. Dengan kata lain sertifikat tanah berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA adalah dapat digugurkan.

Kalau kita hubungkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan sistem-sistem pendaftaran tanah yang telah dikemukakan sebelum ini, maka sistem yang dianut oleh UUPA dalam pendaftaran tanah adalah sistem negatif dengan tendensi positif. Mahkamah Agung Republik Indonesia juga berpendapat demikian, hal ini terlihat melalui Yurisprudensinya Nomor 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan: “Mengingat stelsel Negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Kedua kaedah hukum tersebut di atas telah menyebutkan bahwa sistem yang dicabut oleh UUPA adalah sistem Negatif.

Sekarang bagaimana pula pendapat para sarjana hukum kita sehubungan dengan sistem apakah yang dianut oleh UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah, akan diuraikan berikut ini.

1. Pendapat Dr. Ny. Mariam Darus Badruzaman, SH :

Sistem yang dianut UUPA adalah sistem campuran antara sistem Negatif dan sistem Positif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan pada pemilik yang sebenarnya (sistem Negatif) sedangkan sistem Positifnya terlihat dengan adanya campur tangan dari pemerintah dimana sebelum diterbitkannya sertifikat tanah, terlebih dahulu peninjauan terhadap peristiwa-peristiwa hukum apa saja yang mendahului penyerahan.¹¹

2. Pendapat Boedi Harsono, SH:

Sungguh pun pendaftaran tanah di negara kita menurut Pasal 19 ayat (1) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetap bukan maksud akan mempergunakan apa yang disebut sistem Positif. Bahkan UUPA tidak memerintahkan dipergunakannya sistem Positif dapat kita simpulkan dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti itu sebagai alat pembuktian yang mutlak. Para petugas pendaftaran tanah tidaklah saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. Kita

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1985, hal. 41.

mengetahui bahwa baik pada pembukuan tanah untuk pertama kali maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahan-perubahan kemudian para Petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan penelitian seperlunya mencegah terjadinya kekeliruan. Batas-batas tanah ditetapkan dengan memakai sistem *contradictoire delemittatie*, sebelum tanah dan haknya dibukukan diadakan pengumuman, perselisihan-perselisihan diajukan ke Pengadilan kalau tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang berkepentingan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha Kantor Pendaftaran Tanah itu selalu sesuai dari pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa keterangan-keterangan yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan hal tersebut diatas, sistem yang dipakai UUPA adalah 7 sistem Negatif bertendens positif. Pengertian negatif disini adalah adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat dirubah dan dibetulkan sedangkan pengertian tendens positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.¹²

3. Pendapat Abdurrahman, SH :

Lebih cenderung pada pendapat Dr. Ny. Mariam Darus Badruzaman, SH yang menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah sistem campuran antara sistem Positif dan sistem Negatif dimana sistem yang demikian segala kekurangan yang ada pada sistem Negatif atau sistem Positif sudah tertutup. Sistem yang demikian ini menurut hematnya pada masa sekarang sangat cocok dengan keadaan negara kita sekalipun memang harus diakui akan perlunya diadakan beberapa penyempurnaan guna disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan.¹³

4. Pendapat Dr. Sunaryati Hartono, SH :

Kiranya setelah UUPA berlaku selama hampir 20 tahun sudah tiba saatnya berpegang pada sistem Positif, yang menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat bukti, untuk membuktikan hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah (karena paksaan atau pungutan liar atau uang sogok misalnya) maka tentu saja sertifikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya (*van rechtswenietieg*). Keuntungan lain yang akan

¹² Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian I Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1994.

¹³ Abdurrahman, *Berita Pusat Studi Hukum Tanah Fakultas Hukum UNLAM No. 5/Mei/1978*.

diperoleh dengan sistem ini adalah bahwa (apabila berdasarkan azas pemisahan horizontal, gedung- gedung, pabrik, alat-alat produksi berat, tanaman perkebunan dan lain-lain juga dapat didaftarkan) maka suatu perusahaan akan lebih mudah memperoleh kredit dari Bank karena pabriknya, mesin- mesinnya, tanamannya dapat dihipotikkan pula secara terpisah dari tanah yang bersangkutan.¹⁴

Demikianlah pendapat-pendapat yang dikemukakan sehubungan dengan sistem apakah yang seharusnya dianut dalam perundang- undangan nasional kita di bidang pertanahan.

¹⁴ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arab Pembaharuan Hukum*, Alumni, Bandung, 1995, hal. 107.

BAB III

PEMBAHASAN

A. ASAL-USUL TERJADINYA HAK MILIK ATAS TANAH

Uraian mengenai prosedur dan masalah pendaftaran dalam rangka pensertifikatkan hak atas tanah (khususnya hak milik) tidak dapat dilepaskan dari pembicaraan mengenai terjadinya hak milik atas tanah.

Ada dua cara mengenai asal-usul terjadinya hak milik atas tanah, yaitu: secara *originair* dan secara *derivatif*.

Dengan cara *derivatif* bahwa hak atas tanah itu diperoleh melalui peralihan hak, baik karena hukum (beralih) maupun karena pembuatan hukum (dialihkan). Beralihnya karena hukum, terjadi karena warisan sedangkan dialihkan karena perbuatan hukum, terjadi karena jual beli, tukar menukar atau hibah. Jadi beralih menunjuk pada meninggalnya pemilik hak atas tanah (yang tidak dikehendaki oleh pewaris dan alih warisnya), sedangkan dialihkan menunjuk pada peralihan hak yang dikehendaki oleh pemiliknya untuk dialihkan kepada pihak lain.

Dengan demikian memperoleh hak untuk atas tanah secara derivatif berhubungan dengan adanya peralihan hak, hal mana berarti bahwa atas tanah tersebut telah ada pihak yang menguasai sebelumnya dan dalam hal hak atas tanah tersebut telah terdaftar (mempunyai sertifikat), maka peralihan haknya membutuhkan akta peralihan hak (akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk kemudian didaftarkan peralihan hak atas nama orang yang menerima peralihan hak tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Dengan cara *originair* dimaksudkan bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh secara asli (*originair*) artinya atas tanah tersebut belum pernah dikuasai atau dimiliki oleh siapapun. Dengan kata lain orang yang menguasai tanah tersebut adalah orang pertama (dalam hal benda bergerak misalnya: mobil, orang yang pertama kali menguasai/memiliki mobil itu dikenal dengan istilah tangan

pertama *originair*: orang yang menerima peralihan hak tersebut: tangan kedua, ketiga, dan seterusnya sama dengan *derivatif*),

Memperoleh hak milik atas tanah (secara *originair*) dapat terjadi dalam tiga cara, yaitu:

1. Menurut Hukum Adat.
2. Menurut Ketentuan Undang-Undang.
3. Menurut Penetapan Pemerintah.

Ad. 1. Menurut Hukum Adat

Atas dasar ketentuan Hukum Adat ini Hak Milik dapat terjadi karena proses pertumbuhan tanah ditepi sungai, ditepi laut. Pertumbuhan tanah ini menciptakan tanah baru yang disebut lidah tanah. Lidah tanah biasanya menjadi milik yang punya tanah yang berbatasan, kalau sudah memenuhi syarat.

Dengan demikian, maka terjadilah Hak milik atas tanah hasil pertumbuhan itu. Selain itu dapat juga terjadi hak milik karena pembukaan tanah. Misalnya tanah yang semula hutan, dibuka atau dikerjakan oleh seseorang.

Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka baru mempunyai Hak Utama untuk menanam tanah itu kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa bertumbuh menjadi Hak Milik, berkat usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tadi di atas tanah itu.

Di sini Hak Pakai bisa bertumbuh menjadi Hak Milik, yang sekarang diakui sebagai Hak Milik menurut UUPA. Terlihatlah bahwa penjelmaan hak pakai menjadi hak milik itu memerlukan waktu. Lagi pula memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

Ad.2. Karena Ketentuan Undang-Undang

Terjadinya Hak Milik yang kedua ini adalah atas dasar Ketentuan Konversi menurut UUPA. Diketahui bahwa pada tanggal 24 September 1960 semua hak-hak atas tanah yang ada, diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan itu disebut Konversi. Begitulah maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi Hak Milik, yaitu yang berasal dari :

- a. Hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat;
- b. Hak eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dipunyai oleh Warga Negara Indonesia Tunggal dan dalam waktu 6 bulan datang membuktikan kewarganegaraannya di kantor KPT;
- c. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960, dipunyai oleh Badan Hukum yang memenuhi syarat dan Warga Negara Indonesia Tunggal;
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Cara terjadinya Hak Milik atas kekuatan UUPA ini, tidak melalui suatu pertumbuhan, tetapi terjadi seketika, momental pada tanggal 24 September 1960. Begitu UUPA berlaku terciptalah Hak Milik Baru.

Ad.3. Menurut Penetapan Pemerintah

Cara terjadinya hak milik yang lazim adalah cara yang ketiga ini, yaitu yang diberikan oleh Pemerintah dengan suatu penetapan. Yang bisa memberikan hak milik hanya Pemerintah. Seorang pemegang hak atas tanah lainnya tidak bisa memberikan hak milik. Yang boleh dilakukannya ialah mengalihkan hak miliknya.

Tanah yang bisa diberikan oleh Pemerintah dengan hak milik itu, ialah tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, jadi tidak ada hak pihak lain selain negara di atasnya.

Lahirnya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yang berangkai. Proses itu dapat kita bagi sebagai berikut:

- 1) Mengajukan permohonan;
- 2) Pemeriksaan tanah;
- 3) Pengeluaran Surat Keputusan Pemberian Hak Milik;
- 4) Memberi Batas Tanah;
- 5) Membayar Uang Pemasukan;
- 6) Mendaftarkan Hak;
- 7) Membuat Surat Ukur;
- 8) Membuat Buku Tanah;
- 9) Menyerahkan Sertifikat.

Proses lahirnya hak milik dan hak-hak yang lain terdapat aturannya dalam dua Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN), yaitu:

- a. PMDN Nomor 5 Tahun 1973 berjudul: Ketentuan-ketentuan mengenai , Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- b. PMDN Nomor 1 Tahun 1977 berjudul: Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

1. Mengajukan Permohonan

Kepada siapa permohonan diajukan dan bagaimana caranya? Tentu saja permohonan diajukan kepada Instansi Pemerintah yang mengurus tanah, dan pula harus menurut aturan yang telah ditetapkan oleh instansi itu.

Instansi yang apakah yang mengurus soal tanah? Tanah diurus oleh Departemen Dalam Negeri, dalam tingkat ini dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria. Itu ditingkat pusat.

Di tingkat Propinsi tanah diurus oleh Gubernur/Kepala daerah, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Agraria.

Di tingkat Kabupaten yang mengurus tanah adalah Bupati, sedangkan tingkat Kotamadya adalah Walikota. Bupati dan Walikota dibantu oleh Sub Direktorat Agraria Tingkat Kabupaten/Kotamadya. Kemudian terus kebawah instansi yang mengawasi tanah ialah Camat setelah itu Lurah.

Terlihat bahwa instansi yang mengurus tanah bertingkat-tingkat Tingkat Pusat (dahulu sebutan Departemen sekarang menjadi kementerian). Propinsi dan Kabupaten/Kotamadya. Masing-masing instansi itu mempunyai wewenang tertentu sehubungan dengan pemberian hak milik.

Sehubungan dengan pemberian hak milik, wewenang itu ialah demikian:

- a. Gubernur/Kepala Daerah berwenang untuk memberi hak milik atas tanah negara yang luasnya:
 1. Untuk tanah pertanian: 20.000 M² atau kurang;
 2. Untuk tanah bangunan: 2.000 M² atau kurang;

Selain itu Gubernur/Kepala Daerah berwenang pula memberikan hak milik atas tanah negara: transmigrasi, orang yang memperoleh tanah dalam rangka *landreform* dan para bekas gogol tetap, (mengenai tanah bekas gogolan tetap).

- b. Menteri Dalam Negeri, yaitu mengenai pemberian hak milik yang bukan wewenang Gubernur/Kepala Daerah. Dengan kata lain:
 1. Untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M².
 2. Untuk tanah bangunan yang luasnya lebih dari 2.000 M².

Permohonan memperoleh hak milik, harus ditujukan kepada instansi yang berwenang memberikannya seperti yang tersebut diatas. Walaupun demikian, berkas permohonan disampaikan dengan perantara Bupati/Walikota yang dalam prakteknya diterima oleh kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat.

Permohonan ditulis dalam formulir khusus yang standarnya ditetapkan berdasarkan PMDN Nomor 5 Tahun 1973. Surat permohonan harus dilampirkan dengan beberapa surat/formulir lagi.

2. Pemeriksaan Tanah.

Jika bahan-bahan pertimbangan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, misalnya pemberian hak milik untuk pertama kalinya, sehingga perlu pemeriksaan tanah yang dimohon, maka Panitia A memeriksa secara fisik tanah itu. Panitia A memberi pertimbangan kepada instansi yang berwenang.

3. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik.

Setelah semua surat-surat diperiksa dan tiada alasan untuk keberatan maka instansi yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPHM). Kepada di pemohon diberikan ketetapan surat keputusan itu.

Dalam Surat Keputusan itu dimuat kewajiban-kewajiban pemohon. Kewajiban itu biasanya adalah:

- a. Tanah harus diberikan tanda batas;
- b. Dalam jangka waktu yang ditentukan harus membayar uang pemasukan kepada kas negara dan dana *Landreform*;

- c. Hak tersebut harus didaftarkan pada Sub Direktorat Agraria Seksi Pendaftaran Tanah.

Apakah wewenang pemohon hak yang telah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Milik tersebut ? Penerima Surat Keputusan Pemberian Hak Milik boleh menguasainya, menempatkannya, atau mengusahakannya, tetapi belum berhak untuk mengalihkannya, atau membebaninya dengan hak lain. Hak yang diberikan itu jatuh pada ahli waris pemohon kalau ia meninggal. Bila pemohon tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam SKPHM, maka dapat mengakibatkan batalnya hak tersebut.

4. Memberi Batas.

Pemohon harus memberi batas pada tanah itu, kalau tanah itu belum mempunyai batas. Batas itu berupa besi panjang yang ditancapkan ke dalam tanah. Tanah bekas hak *opstal* dan hak *erpacht* untuk perumahan, biasanya ada tanda-tanda batasnya. Kalau tanda-tanda itu baik, maka bisa dipergunakan.

Tetapi, bila tanah itu belum pernah di haki dengan hak barat, perlu diberi tanda batas agar tidak ada keraguan tentang luas dan bentuknya. Lagi pula menghindari perselisihan dengan yang berhak atas tanah-tanah sebelahnya. Diperlukan peraturan batas yang disebut "*contradistaire delimitatie*"¹⁵

5. Membayar Uang Pemasukan

Setelah diberi tanda batas. si pemohon harus membayar dan menyeter sejumlah uang kepada Kas Negara, dan uang itu disebut dengan uang pemasukan.

Pada waktu zaman Belanda, kalau Negara memberikan Hak Eigendom, yang dibayarkan kepada Negara itu adalah harga tanah itu disebut *koopsom*. Jadi disini negara bertindak sebagai penjual karena dalam rangka azas *demein* pemberian hak *eigendom* itu dikonstruksikan sebagai penjual tanah negara kepada seseorang. Jadi harus dibayar harga tanahnya.

Dalam hal pemberian tanah oleh negara menurut UUPA Negara tidak menjual tanah, tapi pemberian tanah oleh Penguasa kepada pemohon. Ini diatur

¹⁵ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Bagian Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971, hal. 32

dalam hukum Administrasi bukan Hukum Perdata seperti dahulu. Oleh karena itu tidak disebut harga tanah.

Dahulu pernah juga disebut istilah ganti rugi. Oleh karena hal ini tidak ada yang rugi. Pemohon dapat tanah dengan mengeluarkan uang yang tidak banyak, pemerintah untung, karena tanah ada yang memanfaatkannya.

Kemudian dipakailah istilah memasukan. Istilah ini berasal dari Hukum Adat, dimana kalau seseorang itu akan mengusahakan tanah, ia harus membayar uang pembasuh adat dan ini bukan uang kunci.

Pembayaran uang pemasukan ini ditentukan jangka waktunya. Kalau tidak dilakukan dalam jangka waktu itu, maka pemberian hak itu dapat dibatalkan oleh yang memberikannya.

6. Mendaftarkan

Sesudah bayar itu, dapat tanda pelunasan. Kalau pembayaran itu sudah dilakukan, maka pemohon harus mendaftarkan haknya pada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT). Ini harus dilakukan pemohon pada pendaftaran:

- a. Menyerahkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik, yang ia terima (petikan aslinya).
- b. Menyerahkan tanda pelunasan pemasukan.
- c. Membayarkan biaya pendaftaran dan ongkos ukur sebesar menurut tarif yang berlaku.

Proses pendaftaran itu dilakukan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat. Apakah yang dilakukan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria, dalam hal ini Seksi Pendaftaran Tanah. Seksi Pendaftaran Tanah membuat: Surat Ukur dan Buku Tanah serta Sertifikat. lalu menyerahkan sertifikat kepada si pemohon.

7. Surat Ukur

Mula-mula tanah diukur, lalu dibuat peta ukur sesudah itu barulah dibuat surat ukur. Surat ukur diberi nomor. Nomor itu dalam satu tahun dimulai dari 1, sehingga untuk menerbitkan surat ukur harus dengan nomor dan tahunnya. Misalnya: Surat Ukur Nomor 26 Tahun 1979. Surat ukur juga memuat peta tanah

berikut batas-batasnya. Dari Surat Ukur kita dapat kepastian mengenai data fisik tanah itu, antara lain: letak, luas, batas dan bentuk.

8. Buku Tanah

Kalau sudah dibuat surat ukur, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, hak didaftarkan. Mendaftarkan hak ini ialah dengan jalan membuat Buku Tanah. Apakah Buku Tanah itu? Yang dibuat adalah:

- a. Status tanah (dipunyai dengan hak apa).
- b. Siapa yang memunyaiinya.
- c. Terjadinya karena apa (pemberian hak atau keonversi).
- d. Luas tanah itu dengan menyebut Surat Ukur-nya.
- e. Dicatat pula pemiliknya, mutasi dari pada tanah karena warisan, jual beli atau juga pembebanannya dan hak lain.

9. Sertifikat

Si pemohon tentu memerlukan bukti dari haknya dan bukti adalah sertifikat. Apakah Sertifikat itu ?

Sertifikat (Bahasa Inggris: *Certificate*) adalah surat bukti atau surat tanda.¹⁶ H.M.N. Purwosutjipto menggantikannya sebagai surat keterangan atau surat bukti.¹⁷

Sertifikat atau surat keterangan adalah surat yang sengaja di buat sebagai bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu. Dari pengertian tersebut menunjukkan bahwa sertifikat itu banyak macamnya, baik di lingkungan perdagangan (surat-surat berharga), maupun di bidang pendidikan dan di bidang-bidang lainnya termasuk bidang pertanahan yang diterbitkan untuk kepentingan pembuktian.

Sertifikat yang dimaksud dalam uraian ini adalah keterangan atau surat tanda bukti hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang membuatnya dalam bidang pendaftaran tanah.

¹⁶ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1960, hal. 932.

¹⁷ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Hukum Surat Berharga*, Djambatan, Jakarta, 1987, hal. 192.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebut sertifikat itu sebagai surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan: sertifikat adalah suatu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁸ Dalam Pasal 32 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditentukan bahwa sertifikat itu merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, data mana harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹⁹ Tujuannya adalah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa sertifikat itu adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak. Sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.²⁰

Sertifikat tersebut merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk buku yang terdiri dari sampul, lembar buku tanah, lembar buku/surat buku atau gambar situasi, yang diikat menjadi satu dan diberi sampul.

Lembar buku tanah yang diikat bersama-sama surat buku tersebut memuat keterangan:

- a. Mengenai hak, nomor hak dan desa letak tanah.
- b. Nama jalan.
- c. Asal persilnya seperti:
 1. Konversi hak.
 2. Pemberian hak
 3. Pemisahan.

¹⁸ PP No. 24 Tahun 1997. LN. No. 59 Tahun 1997.

¹⁹ *Ibid*, Pasal 52 dan penjelasan dari pasal tersebut.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Jambatan, Jakarta, hal. 171.

4. Penggabungan persil.
- d. Surat keputusan, ganti rugi, uang wajib, lamanya hak, waktu berakhirnya hak.
- e. Surat ukur/gambar situasi, tanggal dan nomor surat ukur, jumlah luas tanah.
- f. Nama pemegang hak.
- g. Tanggal dan tempat pendaftaran.
- h. Tanggal pengeluaran sertifikat.
- i. Petunjuk berkas atau warkah.
- j. Catatan mengenai pajak.

Dalam halaman berikutnya disiapkan tempat mencatat perubahan peralihan hak, misalnya hak-hak lain seperti creditverband, hypotik dan penghapusannya. Lembar surat ukur memuat:

- a. Nomor hak.
- b. Nomor surat ukur/gambar situasi.
- c. Tempat letak tanah diuraikan dalam wilayah Propinsi, Kabupaten/Kotamadya, Kecamatan, Desa.
- d. Uraian mengenai tanah yang digambar di halaman sebelah misalnya jenis tanah, seperti patok-patok kayu, besi, beton bertulang.
- e. Luas tanah.
- f. Petunjuk batas (siapa yang menunjukkan), waktu diadakan pengukuran.
- g. Halaman berikutnya memuat; perbandingan besarnya gambar misalnya 1: 500 artinya 1 cm panjang dalam tanah gambar sama dengan 500 cm di tanah.
- h. Gambar tanah yang terdiri dari panjang dan lebarnya, tanda panah yang menunjukkan arah utara.
- i. Halaman terakhir yang memuat; hal-hal lain, dalam kolom ini dicantumkan hal-hal yang perlu ditambahkan sebagai pelengkap keterangan-keterangan yang sudah ada misalnya tanah asal dari tanah milik adat.
- j. Tempat dan tanggal pengeluaran surat ukur.
- k. Tanda tangan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya.

Untuk hal-hal tersebut di atas lihat contoh terlampir selain sertifikat tanah, dikenal pula adanya sertifikat sementara yaitu sertifikat tanpa surat ukur tetapi

mempunyai fungsi yang sama sebagai sertifikat. Pemberian sertifikat sementara terjadi apabila pemberian hak tersebut belum diuraikan dalam suatu surat ukur, sedangkan pembuatan surat ukurnya tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat sementara.²¹

Penerbitan sertifikat pada pendaftaran/pembukuan hak pertama kali memerlukan kejelasan tentang perlu atau tidaknya penarikan surat-surat bukti haknya dan dilain pihak perlu pula kejelasan tentang status sertifikat sementara, apabila dasarnya bukan berstatus desa lengkap, akan tetapi berstatus desa/daerah persiapan dan hanya didukung dengan peta situasi dan peta situasi kasar sebagaimana diatur dalam PMA 6/1965. (Sekarang telah diintrodusir pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis).

Masalah terletak pada kekuatan bukti dari sertifikat sementara, apabila ditemukan rekonstruksi, karena mempergunakan peta situasi/peta situasi pasar. Masalah ini memerlukan pengaturan lebih lanjut, sehingga diperlukan suatu studi karena hal ini menyangkut aspek yuridis dan aspek teknis. Sanggahan di dalam proses pengumuman belum jelas pengaturannya, sehingga memudahkan adanya tindakan memihak kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesemuanya memerlukan pengaturan melalui studi perbandingan penyelenggaraan pendaftaran tanah di berbagai negara.

²¹ *Ibid*, hal. 180.

B. KEGUNAAN PENDAFTARAN TANAH BAGI PEMILIK TANAH

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tentu diharapkan akan berguna, baik terhadap masyarakat maupun terhadap pemerintah sendiri. Ada beberapa kegunaan yang diperoleh dengan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

1. Bagi masyarakat

- a. Dengan sistem yang baru tersebut, akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, karena terhindar dari perasaan takut untuk digugat. ini adalah hal yang sangat penting bagi masyarakat dan merupakan suatu kebutuhan yang sangat vital bagi setiap pemegang hak milik atas tanah. Dengan adanya perasaan aman dari pemilik tanah ini, maka mereka akan menggarap tanahnya dengan sungguh-sungguh. Hal tersebut akan berdampak positif terhadap produktivitas tanah, di mana produksi tanah akan menjadi lebih tinggi dan tingkat kesejahteraan pemilik atau penggarap tanah akan menjadi lebih meningkat pula.
- b. Membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, karena prosedur untuk memperoleh hak milik atas tanah tidak lagi kaku terutama dalam penyediaan alat bukti. Kemudahan ini dimungkinkan karena adanya ketentuan mengenai kemudahan untuk membuktikan hak milik atas tanah, seperti tergambar pada Pasal 7, Pasal 24. Pasal 7 memungkinkan kepala desa sebagai PPAT di daerah terpencil. Pasal 24 memungkinkan seseorang yang tidak memiliki alat bukti sama sekali mengenai tanah yang dikuasainya, untuk mendaftarkan tanahnya dengan hanya berdasarkan penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 tahun asalkan selama itu tidak ada pihak-pihak yang menggugat, atau jika seseorang tidak memiliki alat bukti yang lengkap yang dapat dipercaya, pemilik tanah dapat melengkapi bukti dengan keterangan saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi.

- c. Perekonomian masyarakat lebih maju; hal ini dapat terjadi, karena pada kenyataannya sertifikat dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank. Dalam hubungan ini, bagi masyarakat yang tidak memiliki modal untuk melakukan usaha, mereka dapat memperoleh modal usaha dengan menjadikan sertifikatnya sebagai agunan bank. Dengan demikian dimungkinkan semakin banyak pelaku ekonomi di dalam masyarakat yang pada akhirnya berdampak positif terhadap kemungkinan pertumbuhan ekonomi yang lebih baik.
 - d. Mempermudah peralihan hak;
Dengan adanya sertifikat, peralihan hak atas tanah akan lebih mudah dilakukan, karena cukup menunjukkan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional disertai syarat-syarat lain yang diperlukan. Badan Pertanahan Nasional dengan tidak susah payah dapat selekas mungkin melakukan pencatatan dan pembukuan mengenai peralihan hak.
 - e. Mempertinggi harga tanah;
Tanah yang telah didaftar akan memiliki sertifikat biasanya akan lebih tinggi nilai jualnya dibanding dengan yang tidak bersertifikat. Hal ini dapat dimaklumi karena pihak pembeli telah yakni akan kebenaran mengenai data tanah yang hendak dibelinya itu serta sudah memiliki kepastian hukum atas status tanah tersebut.
 - f. Masyarakat lebih mudah memperoleh data tentang tanah karena dimungkinkannya penggunaan alat-alat canggih. Sebagaimana telah dijelaskan di muka, bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang baru melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimungkinkannya dilakukan penggunaan alat canggih (*vide* Pasal 35 ayat (5)).
2. Manfaat bagi pemerintah
- a. Dengan semakin mudahnya masyarakat mendaftarkan tanahnya, akan menyebabkan semakin banyaknya permohonan dari masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian upaya pemerintah untuk melakukan pendaftaran terhadap seluruh tanah di setiap wilayah tanah air akan lebih cepat terwujud. Berkaitan dengan itu, maka

cita-cita Undang-Undang Pokok Agraria yang hendak mewujudkan kepastian hukum dan hak atas tanah dapat terwujud.

- b. Mengurangi keresahan akibat sengketa tanah;
Tanah yang selama ini menjadi incaran masyarakat seringkali menimbulkan konflik. Konflik atas tanah ini biasanya timbul akibat tidak jelasnya pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan adanya kemudahan untuk memperoleh bukti hak milik atas tanah, maka memungkinkan masyarakat lebih terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.
- c. Mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan, karena administrasi pertanahan lebih tertib.
- d. Menguntungkan bagi lembaga perbankan;
Lembaga perbankan seringkali memberikan kredit kepada masyarakat dengan mempergunakan tanah sebagai agunan. Adanya sertifikat tanah yang diserahkan sebagai agunan oleh masyarakat peminjam akan menambah keyakinan akan keamanan uang yang diberikan kepada masyarakat.
- e. Mempermudah pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang lain seperti perpajakan, karena lebih mudah dalam melakukan pendataan pajak.

Dengan uraian di atas, dapat terlihat kegunaan pendaftaran tanah bagi masyarakat (pemilik tanah) maupun pemerintah dengan dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa asal-usul hak milik atas tanah dapat terjadi, secara *originair* yaitu hak atas tanah yang diperoleh secara asli (*originair*) artinya atas tanah tersebut belum pernah dikuasai atau dimiliki oleh siapapun, dan secara derivatif yaitu hak atas tanah diperoleh melalui peralihan hak, baik karena hukum (beralih) maupun karena pembuatan hukum (dialihkan).
2. Dengan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997, maka masyarakat merasa aman terhadap pemilikan hak atas tanah, bukti kepemilikan tanah (sertifikat) dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank, mempertinggi harga tanah dan masyarakat lebih mudah memperoleh data tentang tanahnya. Dengan aturan ini pemerintah dapat mewujudkan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, mengurangi konflik tanah, tertib administrasi pertanahan serta meningkatkan pendapatan melalui sektor perpajakan.

B. SARAN

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dikemukakan saran, bahwa dalam upaya menyebar luaskan kepada masyarakat peraturan pemerintah ini, perlu adanya sosialisasi kepada segenap stekholder, yaitu aparat terkait Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota, Pemerintah Kecamatan, Pemerintah Kelurahan/Desa, Notaris serta pihak-pihak terkait lainnya untuk dapat memahami peraturan pemerintah tersebut, yang akhirnya dapat diterapkan dalam tugas kerja yang berhubungan dengan pendaftaran hak milik atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Edisi 11, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- , *Berita Pusat Studi Hukum Tanah Fakultas Hukum UNLAM No. 5/Mei/1978*
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Kelompok Belajar, Bagian III, Jakarta, 1982.
- , *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, 2rd Conference in Jakarta.
- , *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian I Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- , *Undang-Undang Pokok Agraria*, Bagian Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Jambatan, Jakarta.
- Bahtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.
- H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Hukum Surat Berharga*, Djambatan, Jakarta, 1987.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1985.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.
- S. Rowton Simpson, *Law Registration*, Cambridge University, 1976.
- Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arab Pembaharuan Hukum*, Alumni, Bandung, 1995.
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1960.