

FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM

Haryati *

ABSTRACT

To get legal certainty and legal right of the right in land, the land needs to be registered in the Departement of land affair for holding a valid evidence. A valid evidence means Certificate of Ownership can be obtained by registering the right in land. The function of the Certificate of Ownership for ensure the owner in land other parties.

Kata Kunci : Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Adanya kemajuan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti : tanah dijadikan obyek dalam jual beli hak atas tanah, juga tanah sebagai jaminan utang. Karena itu makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pasal 19 UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dari kegiatan pendaftaran tersebut maka akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

Dalam hukum tanah dikenal 2 (dua) macam sertifikat yaitu sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan..

Sertifikat menurut PP 24/1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak

pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam undang-undang No. 5 tahun 1960 yang lazimnya disebut dengan UUPA dikenal hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Semua hak atas tanah itu memberikan kewenangan kepada orang yang memunyainya, hanya bedanya terletak pada luasnya kewenangan dalam menggunakannya, yakni untuk keperluan apa dan berapa lama tanah tersebut dapat digunakan.

Hak Milik menurut pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA..

Hak Guna Usaha menurut pasal 28 UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai

*) Haryati, Telp. 081 22870546, Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

dengan perkembangan zaman

Hak Guna Bangunan menurut pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak Pakai menurut pasal 41 UUPA, adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini. Hak Pakai dapat diberikan : a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; b. dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hak Pengelolaan menurut pasal 1 angka 4, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 60, tentang UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Tulisan ini akan membahas

bagaimana fungsi sertifikat hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum, cara memperoleh sertifikat hak atas tanah, dan faktor-faktor yang merupakan hambatan dalam mensertifikatkan hak atas tanah dan cara mengatasinya.

PEMBAHASAN

Pendaftaran Tanah Indonesia

Setiap penguasaan dan penggunaan hak atas tanah harus ada landasan hukumnya sehingga yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum, terhadap gangguan dari pihak lain yang menguasai dan menggunakan tanah tanpa ada landasan haknya, baik tanah pemerintah maupun tanah kepunyaan pihak lain, dilarang. Penguasaan dan penggunaan tanah demikian disebut dengan ocupasi illegal. Undang-undang No. 51 Prp tahun 1960, tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa Ijin yang Berhak atau kuasanya, menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa ijin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam pula dengan hukuman pidana (pasal 2 yo pasal 6 ayat 1 huruf a). Untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum, hak Milik atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud oleh pasal 1 angka 20 PP 24 tahun 1997, dibuatlah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, maksudnya adalah bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Jadi selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus

diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara dipengadilan.

Pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku, sebagai alat pembuktian yang kuat yang selanjutnya secara umum sebagai sertifikat atas tanah merupakan salah satu dari tiga kegiatan Pendaftaran Tanah Indonesia¹

Seseorang atau badan hukum dapat membuktikan bahwa ia mempunyai suatu hak atas tanah, atau misalnya seorang kreditur yang akan menerima penunjukan tanah sebagai jaminan piutangnya, maka demi untuk kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya, oleh pemerintah diselenggarakan Pendaftaran Tanah diseluruh indonesia (Pasal 19 ayat 1 UUPA). Pendaftaran tanah yang diselenggarakan diatur dalam Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997, yang merupakan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan Rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya².

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus, dengan tujuan agar keterangan yang dihimpun selalu dalam kondisi mutakhir. Kondisi mutakhir yang dimaksud diatas merupakan salah satu asas dalam pendaftaran tanah menurut PP 24 Tahun 1997, dimana dalam PP tersebut dinyatakan, bahwa pendaftaran tanah

dilaksanakan berdasarkan asas sederhana aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu "Rechts Kadaster" atau "Legal Cadastre")³. Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 PP 24 tahun 1997 adalah :

- 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 pemegang hak diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai-bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. 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, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar - daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum ini sesuai dengan

1 Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002 hal 125

2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang UUPA isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 1999. hal. 458.

asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta disebut "Daftar Umum".

- d. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar⁴

Pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat Indonesia.⁵

Sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah di selenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan dan fotogrametri.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ("*Initial Regristation*") dan pemeliharaan data pendaftaran tanah ("*Maintenance*").

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10 tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997 (PP 24/1997 merupakan penyempurnaan dari PP 10 /1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali

4 Ibid, hal 460

5 A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990 hal 10.

dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Bila suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftar tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali atau dengan kata lain pendaftaran tanah dalam rangka untuk pembuatan sertifikat bagi tanah yang belum bersertipikat meliputi : (a). Pengumpulan dan pengolahan data fisik (b). Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya (c). Penerbitan sertifikat (d). Penyajian data fisik dan data yuridis, dan (e). Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah

hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-Undang. Sertifikat hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Wakaf menurut PP 24/1997 ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan.

Setelah sertifikat selesai dibuat oleh Kantor Pertanahan, kemudian di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain sebagai kuasanya. Bila pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diserahkan pada ahli warisnya.

Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus di terima sebagai data yang benar, karena itu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi sertifikat terletak pada bidang pembuktian. Karena itu, bila kepada hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu).⁶

Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat

terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat, bahkan PPAT wajib mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang di sajikan di Kantor Pertanahan. Surat ukur, menurut PP 24/1997, merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, dimana kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian, tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah sekarang adalah sistem publikasi negatif, tetapi ditambah dengan bertendens positif, artinya kelemahan sistim negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum dapat dicapai.⁷

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang

6 Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, C.V. Rajawali, Jakarta, 1986 hal 2.

7 Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, CV. Rajawali, Penerbit Jakarta, 1986, hal 98.

disajikan. Walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal ini terbukti bahwa menurut pasal 19 ayat (2) c UUPA, dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, pendaftaran berbagai peristiwa hukum juga merupakan alat pembuktian yang kuat pula. Karena itu, walaupun menggunakan sistem publikasi negatif, namun mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar. Tujuan dari sistem negatif yang mengandung unsur positif ini adalah pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan di daftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar Hukum Adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena Hukum Adat tidak mengenalnya.

Dalam Hukum Adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *RechtsVerweking*. Dalam Hukum Adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan,

kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Karena, di dalam UUPA dinyatakan bahwa hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan, sesuai dengan lembaga ini (pasal 27, 34, 40 UUPA).

Selanjutnya, pasal 32 ayat 2 PP 24/1997 menyatakan bahwa, apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Makna dari pernyataan diatas, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagai mana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Cara Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan

pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-Undang.

Menurut PP 24/1997, sertifikat hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Wakaf berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan.

Sebelum membahas mengenai cara memperoleh sertipikat hak atas tanah, akan dijelaskan dulu bahwa sertipikat hak atas tanah itu merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali ("*initial registration*") dan pemeliharaan data pendaftaran tanah ("*maintenance*").⁸

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar menurut PP10/1961 dan PP 24/1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali di laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah/bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah, berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Apabila suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah

secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Perlu dijelaskan bahwa sertifikat disini adalah merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, karena sebelumnya memang belum pernah di sertipikatkan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : (a). pengumpulan dan pengolahan data fisik; (b). pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya; (c). penerbitan sertifikat; (d). pengajian data fisik dan data yuridis, dan (e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.⁹

Untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan membawa surat-surat yang diperlukan.

Permohonan tersebut diatas meliputi: (a). Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu, seperti persiapan hak baru dan mempersiapkan surat-surat yang diperlukan serta menghadap pejabat Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat. (b). Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti, harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah tersebut c. Mendaftar hak lama, harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan.

Adapun dokumen asli yang harus

8 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya), hal 460.

9 Boedi Harsono, Ibid, hal. 472

disertakan dalam rangka pengajuan permohonan mendaftarkan hak lama menurut pasal 76 PMNA / Kepala BPN No.3 Tahun 1997¹⁰ adalah sebagai berikut:

- 1 a). Grosse akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa Hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik, atau
- b). Grosse akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah no.10/1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- c). Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d) Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9 tahun 1959, atau
- e). Surat keputusan pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f). Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP 10 tahun 1961, atau
- g). Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h). Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang

tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- i). Akta Ikrar Wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP 28/1977, dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j). Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k). Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah, pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah, atau
 - l). Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m). Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, IV dan VII Ketentuan Konversi UUPA
2. Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
 3. Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:
 - a. Surat pernyataan dari pemohon yang

¹⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP No.24/1997*.

menyatakan hal-hal sebagai berikut : (1). Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih; (2). Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik; (3). Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat Hukum Adat atau desa /kelurahan yang bersangkutan; (4). Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa; (5). Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan /atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14. Langkah selanjutnya berkas permohonan beserta dokumen-dokumen yang diperlukan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti untuk keperluan pendaftaran hak, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang

bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, hasilnya dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri, kemudian diumumkan selama 60 hari, bagi pendaftaran individuil secara sporadik, karena untuk memberikan kesempatan pada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

Kalau tidak ada yang berkeberatan terhadap data-data yang diumumkan, kemudian data-data tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik. Selanjutnya dibuatlah buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan, beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24 /1997.

Sertifikat diterbitkan untuk pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah

Bersarnya dan cara pembayaran biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah no. 22/ 1997, tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (LN 1997-43;TLN 3687), sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang no. 20/ 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (LN 1997-43' TLN

11 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, op cit hal 531

3687) biaya yang dikenakan hanya (baru ?) meliputi biaya pengukuran dan pemetaan¹¹ Namun dalam pasal 6 dari PP 22/1997 dinyatakan bahwa Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang belum tercakup dalam PP tersebut akan disusulkan yang penetapannya dilakukan dengan PP tersendiri.

Faktor-Faktor yang Merupakan Hambatan Dalam Pensertifikatan Hak Atas Tanah dan Cara Mengatasinya

Bagi masyarakat perkotaan, kita akui sudah ada kesadaran untuk mensertifikatkan hak atas tanahnya. Tetapi bagi masyarakat pedesaan dimungkinkan masih banyak yang enggan mensertifikatkan hak atas tanahnya karena kurangnya pengetahuan akan pentingnya sertifikat hak atas tanah serta adanya kekhawatiran mengenai mahalannya biaya yang dikeluarkan. Karena itu cara mengatasinya adalah dengan cara memberikan penyuluhan hukum di bidang pertanahan, yang diberikan oleh Instansi terkait dengan melibatkan Perguruan Tinggi setempat. Demi menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, maka tanah harus didaftarkan, agar mendapatkan alat bukti yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah.

KESIMPULAN

Bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Dalam hal ini, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan bahwa itu miliknya dengan menunjukkan sertifikat hak atas tanahnya, karena dalam sertifikat tersebut dapat kita

lihat, siapa pemiliknya dan berapa luasnya. Bagi pihak ketiga (calon pembeli dan calon kreditor) dapat memanfaatkan informasi yang ada di Kantor Pertanahan mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai obyek dalam perbuatan hukum yang akan dilakukan. Sehingga mereka terhindar dari ketidakbenaran data yang ada dalam sertifikat hak atas tanah.

Cara memperoleh sertifikat hak atas tanah adalah dengan cara mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan dilengkapi dokumen-dokumen mengenai tanahnya. Kalau dokumennya lengkap dan tidak ada masalah maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak atas tanahnya.

Faktor-faktor yang merupakan hambatan dalam pensertifikatan hak atas tanah adalah kurangnya pengetahuan terhadap kegunaan sertifikat hak atas tanah, dan cara mengatasinya adalah dengan cara memberikan penyuluhan hukum di bidang pertanahan.

SARAN

Perlu secara aktif diberikan penyuluhan hukum pada masyarakat secara berkala.

Program pemerintah dalam rangka pensertifikatan hak atas tanah secara masal (pendaftaran tanah secara sistematis) perlu ditingkatkan agar sebanyak mungkin masyarakat mendapatkan pelayanan dari pemerintah untuk mensertifikatkan hak atas tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Comzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung: 1990.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1996.

- Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, 1990.
- Oloan Sitorus, HM Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia (Konsep dasar dan Implementasi)*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta : 2006.
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan (Pelaksanaannya Dalam Praktek)*, Mandar Maju, Bandung : 1997.
- Undang undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang no. 16 Tahun 1985, tentang *Rumah Susun*.
- Undang undang No. 20 Tahun 1997, tentang *Penerimaan Negara Bukan Pajak*.
- Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1997, tentang *Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak*.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 (Pendaftaran Tanah)*.