

BAB II

KETENTUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dalam Pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama – tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan – ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus – kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak berkepentingan seperti calon pembeli, calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.²⁴

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian Nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, tanah makin lama makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Dalam kehidupan sehari – hari sertipikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang

²⁴ Putra Akbar, 2009, *Kitab Undang – undang Agraria Dan Pertanahan*, Wacana Intelektual

pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Akibat adanya persengketaan dibidang pertanahan dapat menimbulkan konflik – konflik yang antar warga masyarakat yang bersengketa bahkan sampai ke ahli warisnya yang dapat menimbulkan banyak korban. Semuanya bermula dari pertanyaann – pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut sehingga para pihak berlomba – lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut diatas makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.²⁵

Menurut Pasal 1 butir 9 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

“ Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus dan berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan , pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat, tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah , ruang atas tanah , ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya “²⁶

²⁵ Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta

²⁶ ²⁶ PP. No.18 Tahun 2021 *Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*.

Menurut Aartje Tehupeiory pendaftaran tanah yaitu : Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan – keterangan tertentu mengenai tanah – tanah tertentu , yang wilayah - wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian di proses atau diolah, disimpan dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.²⁷

Memperhatikan penjelasan diatas pendaftaran adalah suatu rangkaian tahapan – tahapan yang berlangsung secara terus – menerus dan telah tersistematis dalam pengumpulan data – data baik data secara fisik maupun data secara yuridis atas suatu tanah tertentu , dan proses pendaftaran yang dilakukan memiliki tujuan tertentu.

Boedi Harsono juga memberikan pengertian yang tidak jauh berbeda mengenai pendaftaran tanah yaitu :

“ Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus – menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang – bidang atau tanah – tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu “²⁸

²⁷ Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, RaihAsa Sukses, Jakarta

²⁸ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, Halaman 80

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan isi ketentuan – ketentuannya. Sehubungan dengan itu Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria dalam pasal 19 memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang bunyinya adalah :

- 1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.**
- 2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi :**
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.**
 - b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan pemeliharaan hak – hak atas tanah tersebut.**
 - c. Pemberian surat – surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**

Pada umumnya pendaftaran tanah di kenal dengan sebutan “ Pendaftaran Tanah “ dalam kenyataannya yang didaftarkan bukan hanya tanahnya secara fisik melainkan juga hak – hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak – hak yang membebaninya, seperti yang tertuang dalam pasal 24 ayat (1) Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

“ Untuk keperluan pendaftaran hak – hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat – alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan yang ada kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk

mendaftar hak pemegang hak dan hak – hak pihak lain yang membebaninya”.²⁹

Dengan demikian bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih maka bukti peralihan hak berturut – turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Didalam Kamus Hukum Internasional dan Indonesia dapat ditemukan pengertian hak yaitu : “ Hak adalah kebebasan untuk sesuatu menurut hukum “³⁰

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka J.B. Daliyo memberikan batasan pengertian hak atas tanah sebagai berikut :

“ Adapun Hak Atas Tanah adalah hak - hak yang diterima oleh perorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan “³¹

Dengan merujuk pada pengertian hak atas tanah maka terhadap hak atas tanah dapat dilakukan Perbuatan Hukum seperti jual beli, sewa – menyewa, tukar – menukar, pemberian dan penyerahan hak seperti warisan dan lain – lain.

Dengan adanya hak atas tanah tentunya seorang pemilik tanah juga harus memiliki kewajiban terhadap tanahnya tersebut seperti mengerjakan, mengusahakan dan memelihara kesuburan tanah tersebut namun tetap dalam batas

²⁹ Parlindungan Op – Cit, Halaman 104

³⁰ Soesilo Prajogo, 2007, *Kamus Hukum Internasional Dan Indonesia*, Wacana Intelektual Pres, Jakarta, Halaman 181.

³¹ J.B. Daliyo Op – Cit Halaman 67

– batas yang dibenarkan serta tetap memperhatikan kepentingan masyarakat lain.

Dalam pasal 6 mengatakan : “ Semua Tanah Mempunyai Fungsi Sosial “³²

Jenis Hak Atas Tanah seperti yang tertuang dalam pasal 16 ayat (1) UUPA,

Hak – hak atas tanah sebagai yang termaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. **Hak Milik**
- b. **Hak Guna Usaha**
- c. **Hak Guna Bangunan**
- d. **Hak Pakai**
- e. **Hak Sewa**
- f. **Hak Membuka Hutan**
- g. **Hak Memungut Hasil Hutan**
- h. **Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta Hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.**³³

Hak – hak terserbut masing – masing mempunyai arti tersendiri dan dapat dipunyai oleh setiap orang dan tentunya juga dapat diperoleh dengan ketentuan – ketentuan yang berbeda satu hak dengan hak lainnya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Merujuk pada banyaknya hak atas tanah, ada beberapa hak atas tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah yang wajib untuk didaftarkan sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang berlaku.

³² Boedi Harsono Op – Cit Halaman 7

³³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja Op – Cit Halaman 30

Menurut pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. **Bidang – bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai**
- b. **Tanah Hak Pengelolaan**
- c. **Tanah Wakaf**
- d. **Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**
- e. **Hak Tanggungan**
- f. **Tanah Negara³⁴**

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralih dan berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjang jangka waktu hak sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah yang hak nya sudah didaftarkan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 11 meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ayat 1 pasal 12 menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. **Pengumpulan Data dan Pengelolaan Fisik**
- b. **Pembuktian Hak dan Pembukuan**
- c. **Penerbitan Sertifikat**

³⁴ Irawan, Soerodjo, Op – Cit Halaman 107

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis**
- e. Penyimpanan daftar umum dan Dokumen**

Ayat 2 pasal 12 kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- 1. Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan**
- 2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya**

Dalam rangka memberikan suatu jaminan hukum atas sebidang tanah dan kepada pemegang hak atas tanahnya, maka kepada setiap pemegang hak atas tanah harus mendaftarkan setiap bidang tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar status tanah yang dimiliki atau dikuasai menjadi jelas.

Adapun dasar hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yaitu :

- 1. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok – pokok Agraria yang terdapat dalam pasal 19 yang memerintah bahwa pendaftaran tanah di selenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum.**
- 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana tercantum dalam pasal 13 mengenai pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis**
- 3. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara sistematis dari pasal 46 – 72 dan pendaftaran tanah secara sporadis dari pasal 73 – 93.**
- 4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun**

1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- 5. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.**
- 6. Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.**
- 7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.**

B. Sistem Dan Prosedur Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah, bahwa di dunia ini dikenal ada dua model atau sistem pendaftaran tanah, yaitu : Pertama disebut dengan model pendaftaran akta atau “ Registration of deeds “ yang oleh beberapa penulis menggunakan istilah pendaftaran tanah negatif, dan kedua pendaftaran hak atau “ Registration of title “ dimana lazim juga disebut dengan nama pendaftaran stelsel positif. Kedua sistem pendaftaran ini mempunyai perbedaan – persamaan dan kelebihan – kekurangan antara satu dengan yang lainnya. Secara umum perbedaan terlihat pada wujud dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument atau alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah . wujud dokumen formal dalam sistem pendaftaran

tanah dengan stelsel negatif sebutannya adalah “ akta “ kepemilikan sedangkan wujud dokumen dalam model pendaftaran tanah dengan stelsel positif sebutannya adalah berupa sertipikat “ hak “ kedua wujud atau bentuk formal dari kedua model tersebut secara yuridis sangat berpengaruh terhadap eksistensi kekuatan hukum dari hak kepemilikan hak atas tanah. Khusus untuk pendaftaran tanah akta di Indonesia lebih lazim menggunakan terminology sistem pendaftaran negatif atau stelsel negatif. Seperti system pendaftaran hak (*Registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP. No.10 Tahun 1961. Bukan Sistem pendaftaran tanah akta. hal tersebut tampak adanya buku tanah sebagai mana dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftarkan.

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti pada pendaftaran tanah menurut PP No 10 Tahun 1961. Yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dalam pasal 38 ayat (2) UUPA.

Menurut sistem negatif ini bahwa segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Dalam hal yang demikian maka pengadilan lah yang memutuskan alat pembuktian mana yang

benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah lah yang tidak benar maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Dalam kalimat sederhana Boedi Harsono mengutarakan seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantaraan pengadilan. Jadi terserah kepada putusan pengadilan mana yang dianggap benar.

Ciri pokok dari sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak lah merupakan jaminan pada nama yang tercantum pada buku tanah. Dalam kata lain buku tanah bisa saja merubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.

Jadi dalam sistem negatif bertedensi positif ini memuat adanya peran aktif pelaksanaan pendaftaran tanah seperti menyelidiki asal tanah secara teliti serta dengan mengumumkan untuk pendaftaran tanah pertama kali. Apabila kemudian dapat dibuktikan bahwa sertipikat itu ternyata palsu, atau dipalsukan, atau diperoleh secara tidak sah, tentu saja mengakibatkan sertipikat itu menjadi batal.

Dalam hal pendaftaran tanah, pelaksanaannya dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu secara sistematis yang mana pelaksanaannya didasari atas Prakarsa pemerintah dan secara sporadik yaitu atas permohonan individual atau massal.

Prosedur Pendaftaran Tanah menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Landak :

1. **Pendaftaran Tanah Pertama Kali, untuk tanah – tanah yang belum bersertipikat yaitu melalui proses :**
 - **Permohonan SK Hak (Penetapan Hak Atas Tanah)**
 - **Pendaftaran SK Hak (Dasar Penerbitan Sertipikat)**
2. **Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Melalui Kegiatan :**
 - **Peralihan Hak (Jual Beli dan Hibah)**
 - **Pemekaran Hak (Hak Tanggungan)**
 - **Ganti Nama**
 - **Pengecekan Sertipikat**
 - **Pemecahan Sertipikat**

Syarat – syarat pembuatan sertipikat Menurut Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Kabupaten Landak yaitu :

1. **Mengisi Formulir permohonan :**
 - a. **Identitas diri**
 - b. **Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon**
 - c. **Pernyataan tanah tidak sengketa**
 - d. **Pernyataan tanah dikuasai secara fisik**
2. **FotoCopy KTP, KK Pemohon**
3. **Bukti Perolehan Tanah Berupa :**
 - **Surat Keterangan Garapan**
 - **Kwitansi Jual Beli**
 - **SKT (Surat Keterangan Tanah)**
4. **Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah diverifikasi oleh Badan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPRD)**
5. **Surat Tidak Sengketa**
6. **Tidak Masuk Dalam Kawasan Hutan**

Secara singkat juga dijelaskan pendaftaran atas tanah untuk pertama kali memenuhi beberapa tahapan antara lain :

- 1. Mengajukan Permohonan ke Kantor Pertanahan Setempat**
- 2. Penempatan Batas Oleh Pemegang Hak**
- 3. Penetapan Batas Bidang Tanah Oleh Pihak ATR/BPN dan Panitia Ajudikasi**
- 4. Pengukuran dan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran tanah**
- 5. Pembuatan daftar tanah pembuatan surat ukur**
- 6. Pembuktian dan Pembukuan Hak**
- 7. Penerbitan Sertipikat³⁵**

Terkait pengajuan pendaftaran tanah oleh pemilik tanah pada Kantor Pertanahan setempat, maka terdapat beberapa kewajiban masyarakat yang harus dipenuhi.

Adapun kewajiban yang harus dipenuhi untuk mengajukan pendaftaran hak atas tanah yaitu :

- 1. Melengkapi Surat – surat tanah**
- 2. Membayar Pajak PBB**
- 3. Memasang Tanda Batas Bidang Tanah**

Semua persyaratan dan kewajiban tersebut diatas dijadikan satu dimasukkan dalam satu map dengan mencantumkan nama si pemohon, lokasi atau alamat lengkap, kemudian diserahkan kepada Kantor pertanahan setempat pada bagian seksi Pendaftaran tanah yang kemudian si pemohon akan diberikan satu bukti tanda serah terima berkas permohonan sertipikat dan selanjutnya si pemohon harus menyerahkan sejumlah biaya pendaftaran tanah yang mana biaya tersebut telah ditentukan jumlahnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010

³⁵ Florius Sp Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, Halaman 53

Tentang Jenis Tarif dan Penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selanjutnya untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik akan dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan oleh kantor pertanahan yang dilanjutkan dengan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah yaitu melalui pembuktian hak atas tanah. Hasil pengukuran tersebut kemudian diumumkan di Kantor Desa / Kelurahan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman berakhir, data fisik dan yuridis yang diumumkan tersebut di sahkan dengan suatu berita acara.

Sebagai bukti bahwa hak serta pemegang hak nya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dengan dilakukannya pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur. Setelah proses administrasi selesai maka sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan maka pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah tersebut (Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997).

C. Akibat Hukum Belum Di Daftarkannya Hak Milik Atas Tanah

Akibat Hukum belum didaftarkan tanah adalah tidak adanya kepastian hukum sebagai alat bukti yang kuat, pemegang hak atas tanah tersebut. Mudah nya digoyahkan oleh pihak lain dan penyerobotan yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah. Maka sangat penting dianjurkan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dengan produk akhir berupa sertipikat.

Sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan tanah yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanahnya, yaitu kepastian mengenai subyek atau siapa pemegang hak atas tanah dan kepastian mengenai subyek atau batas serta letak tanah. Untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai hal tersebut maka perlu mendaftarkan setiap bidang tanah miliknya pada Kantor Pertanahan setempat.

Jika pemilik tanah tidak memiliki bukti hak atas tanah berupa sertipikat maka kedudukan pemilik tanah belum lah kuat walaupun telah memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alas hak atas tanah, tentunya masih dapat menimbulkan akibat hukum yang akan merugikan pemilik hak atas tanah tersebut. Apalagi seperti yang pernah kita dengar tanah – tanah yang telah didaftarkan pun kadang masih saja terjadi sengketa apalagi yang belum didaftarkan dan tidak memiliki sertipikat tanah.

Salah satu akibat yang dapat terjadi apabila dengan belum nya didaftarkan hak milik atas tanah adalah sering terjadinya penyerobotan atas hak milik atas tanah oleh pihak lain. Bachsan Mustafa, SH memberikan definisi penyerobotan tanah adalah sebagai berikut :

“ Penyerobotan Tanah ialah setiap perbuatan dengan nama apapun yang tujuannya dengan tanpa hak mengambil tanah hak orang lain atau dengan perkataan lain menempati sebidang tanah tanpa suatu alas hak yang sah “³⁶

Penyerobotan tanah tentunya dapat menimbulkan masalah bagi si pemegang hak atas tanah. Maka dari itu perlunya kesadaran masyarakat untuk segera mendaftarkan tanahnya demi melindungi hak atas tanah dan agar sengketa di bidang pertanahan dapat berkurang sehingga terciptanya suatu tertib Administrasi Pertanahan. Untuk itu diperlukan peranan dari instansi terkait dalam menghadapi masih banyaknya hak milik atas tanah yang belum didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.

Oleh karena itu untuk mencegah terjadinya hal ini, berdasarkan pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997 diatur mengenai jalan keluar terhadap permasalahan tersebut yakni sebagai berikut :

- 1. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar, tetapi belum ada surat ukur / gambar situasinya atau surat / gambar situsasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya, dilakukan oleh panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.**
- 2. Penetapan batas bidang tanah oleh mereka yang memberikan persetujuan. Dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana maksud pada**

³⁶ Bachsan Mustafa, 1997, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cv. Ramadja Karya, Bandung, Halaman 43

pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 atau asas penunjukan instansi yang berwenang dalam bentuk berita acara sebagaimana yang ditetapkan oleh Menteri.³⁷

**D. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang /
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Landak**

Untuk mewujudkan terlaksananya pendaftaran tanah di daerah pemerintah telah menyediakan beberapa peraturan dan program sebagai berikut :

- 1. PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)**
- 2. PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria)**
- 3. SMS (Sertifikasi Massal Swadaya)**
- 4. Reditribusi Tanah**

Pemerintah juga telah menganjurkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan survei di setiap daerah untuk melihat dan meninjau apakah tanah – tanah di setiap daerah sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional atau belum, Dan melakukan penyuluhan atau sosialisai mengenai arti penting pendaftaran tanah, memberi pengetahuan tentang prosedur dan syarat – syarat pendaftaran tanah dan akibat yang akan timbul bagi tanah yang belum di daftarkan di Kantor Pertanahan. Namun pada kenyataan nya hal tersebut belum pernah dilakukan di Desa Banying oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Landak.

³⁷ Jimmy Joses Sembiring, SH,M.Hum. Op – Cit Halaman 30