

TILAK DIPINDAI KELUAR

SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU ALAT BUKTI  
UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH  
DI KABUPATEN DATI II JEMBER

**S K R I P S I**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

*Dwi Kusnandar*

NIM : 9407100066

Asal	; Hadiah	Klass
Terima Tgl:	02 AUG 1999	346.04
No. Induk :	PTI'99-7.751	DWI Sex.

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

1999

MILIK PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER

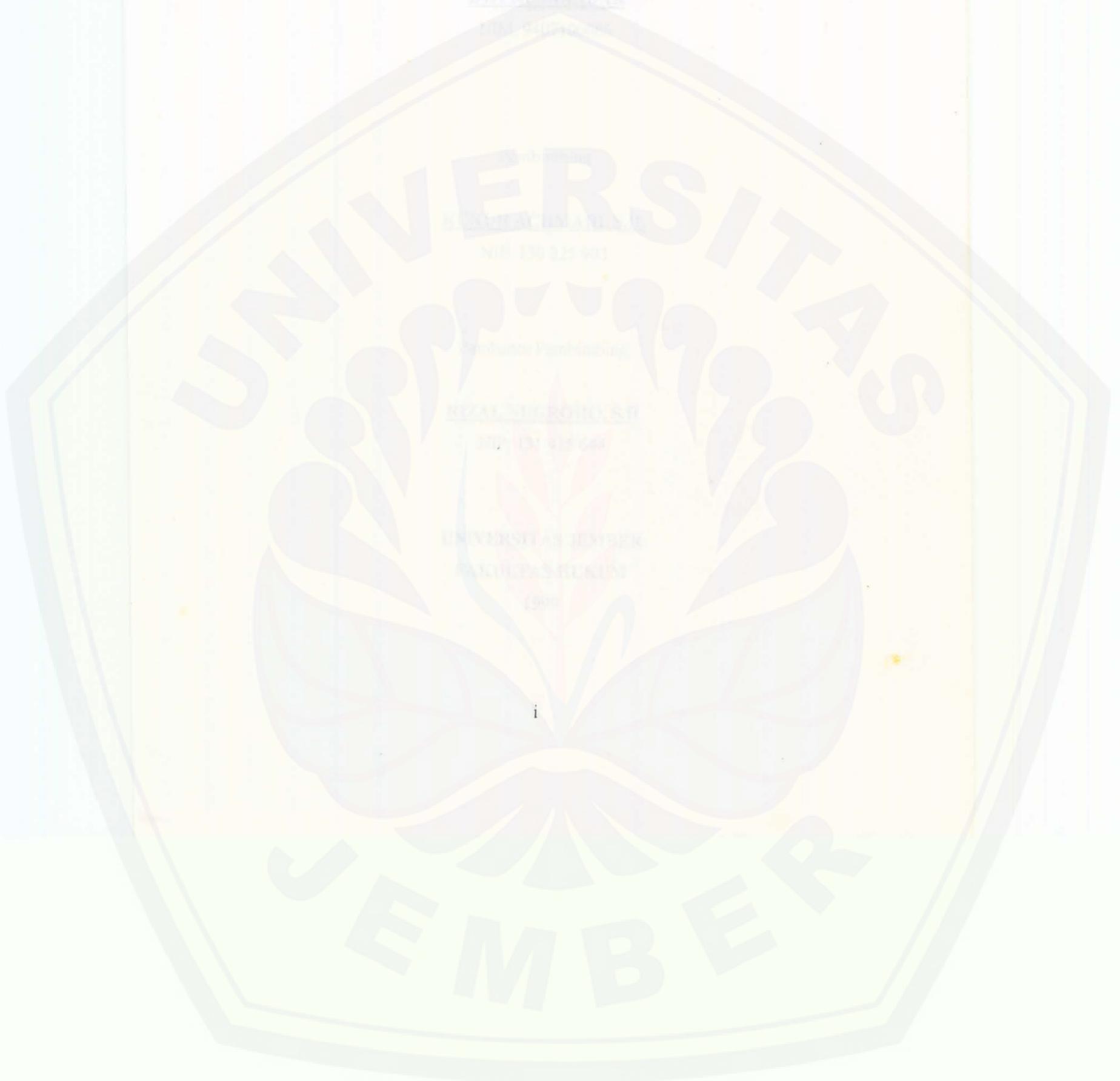
**SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU ALAT BUKTI  
UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH  
DI KABUPATEN DATI II JEMBER**

Oleh  
**DWI KURNANDAR**

Sebagai Pembimbing  
**KUSNADIACHMANA, S.P.**  
NIP. 130.025.903

Sebagai Pembimbing  
**RIZAL NUGROHO, S.P.**  
NIP. 131.915.640

UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
1999



PERMOTTO

Sebagai isi persembahkan persembahkan kepada:

1. Ayahanda H. M. Koesoema dan Ibuanda Sri Widiyanti, semoga dua orang tua selalu selalu mengabdikan hati, budi dan tenaga.
2. Kakak-kakakku: Fala, Udra, Fai dan Eka, semoga semua, kasih dan sayangmu tidak akan pernah putus untuk kakak-kakakku.
3. Alhamdulillah yang selalu mengantarkan ke sini, Tuhan Yang Maha Esa.

**“ Bangunkanlah harapan  
dan kepercayaan atas diri sendiri “**

Sumber :

Ir. Sukarno dalam DIBAWAH BENDERA REVOLUSI JILID PERTAMA,  
halaman 81

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan Di Hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 22

Bulan : Juni

Tahun : 1999

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

  
**SOEHARSONO, S.H.**  
NIP. 130 239 027

  
**ANTIKOWATI, S.H.**  
NIP. 131 759 757

Anggota Panitia Penguji :

1. **KUKUH ACHMADI, S.H.**

  
(.....)

2. **RIZAL NUGROHO, S.H.**

(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

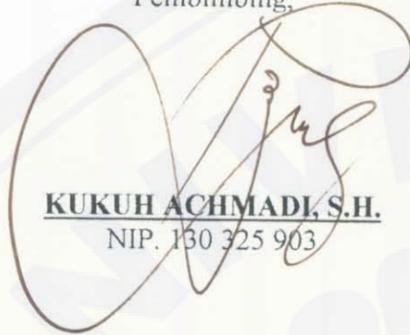
SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU ALAT BUKTI UNTUK MENGHINDARI DAN  
MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DATI II JEMBER

Oleh :

DWI KUSNANDAR

NIM. 9407100066

Pembimbing,

  
KUKUH ACHMADI, S.H.  
NIP. 130 325 903

Pembantu Pembimbing,

  
RIZAL NUCROHO, S.H.  
NIP. 131 415 644

Mengesahkan :

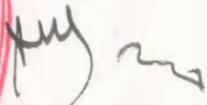
Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



  
SAMSI KUSAIRI, S.H.  
NIP. 130 261 635

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala petunjuk dan kekuatan-Nya yang telah dilimpahkan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **“SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU ALAT BUKTI UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DATI II JEMBER”**.

Maksud dan tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini masih sangat sederhana, namun besar harapan penyusun untuk dapat diterima sebagai tanda terima kasih pada almamater yang nantinya dapat dipakai sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menempuh ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember, teoritis dan praktisi serta semoga dapat memberikan sumbangsih bagi pembangunan di bidang ilmu hukum.

Berkat bantuan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penyusun menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Kukuh Achmadi, S.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan tulus hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan tulus hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Socharsono, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan skripsi ini;

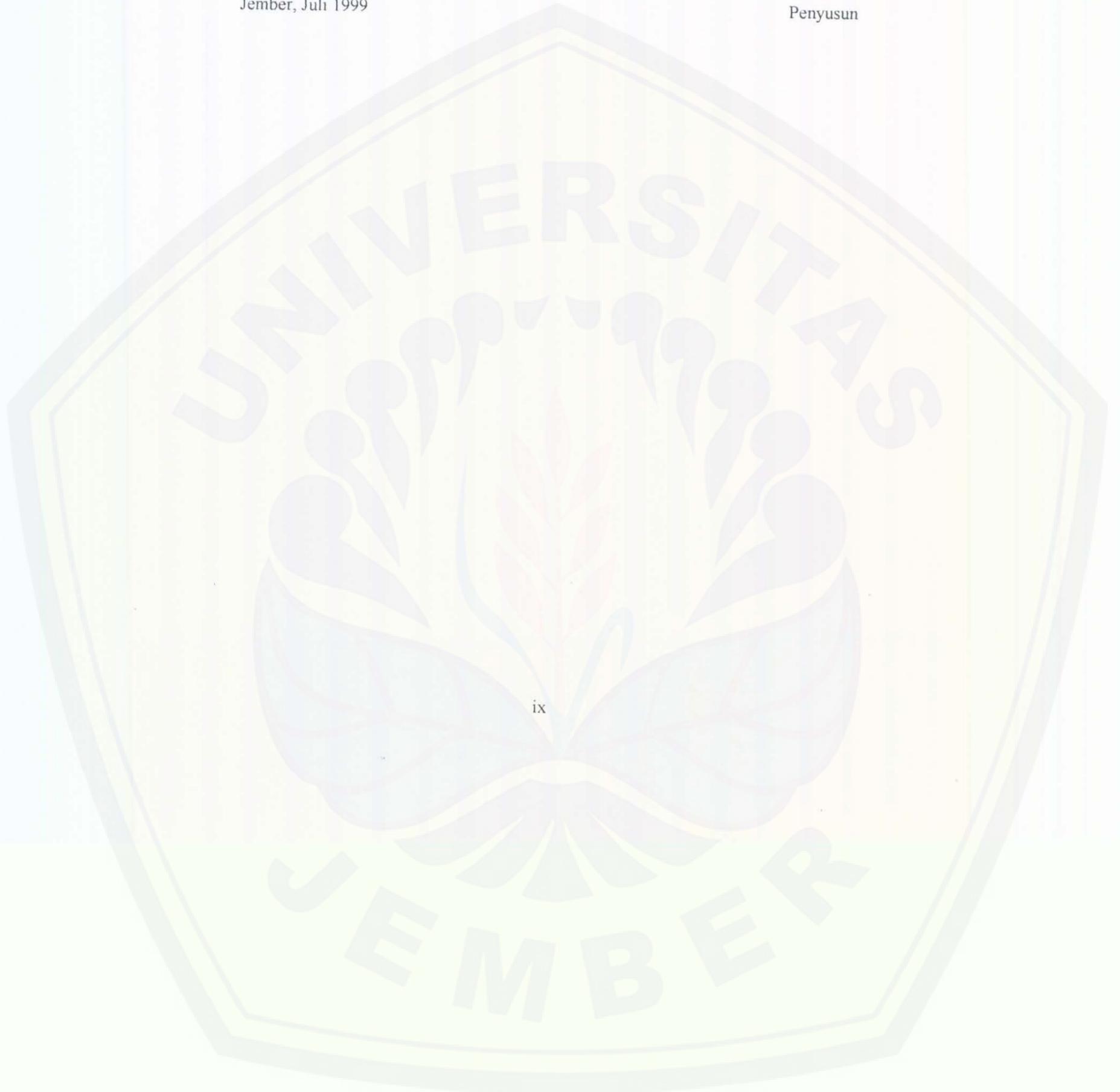
4. Ibu Antikowati, S.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Soewondho, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan I serta Bapak H. Darijanto, S.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Iswi Hariyani, S.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen yang telah membimbing penyusunan selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Teman-teman kost Halmahera Raya No. 4 : Ex. Angkatan 1992 ( Santos & Zaenals), Echo, Iwan, Teguh, Hendra, Kunto, Heri, Hendrik, Ahmad, Yuyung dan teman-teman yang lain;
10. Kelompok 66 KKN Bremi Tahun 1998 ( Eko, Dewi, Ninik, Rusmi, dll ) dan "Insect Collector" ( Mas Hamid, George, Fendi dkk );
11. Keluarga kafetaria Fakultas Hukum Universitas Jember ( Boss, Mama dan Lusi );
12. Sahabat-sahabat selama kuliah di Jember : Achenk & Iyan ( *from grage* ), Mas Bhaz, Gus Darsono, Sony TDP dan GMNI -nya, Ayik, Gendro, Dhani, Irfan, Sofyan, Luhur, Koko, Roni, Daniel, OQ, Reza, Agil, Andi, He-man, Eko, Yulianto, Deden, Wahyu, Erni, Ila, Indah, Ririn, Ina, Ainul, Ikah, Emil dan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, juga para peserta seminar skripsi tanggal 4 Juni 1999 yang menghebohkan, terima kasih atas segala bantuan dan jalinan persahabatan yang kita jalin bersama;
13. Teman-teman di "MITRA SUNDA" dan "IMAGATT";
14. Teman-teman di kampung halaman : Mbah, Capang, Rakis, Ba'Eng, Amat, FC Lodaya dan *BLACK LIST 94 SMANSA* Cirebon;
15. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga semua bantuan yang telah penyusun terima mendapatkan balasan yang berganda dari Allah SWT.

Akhir kata penyusun berharap skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penyusun secara pribadi maupun pembaca pada umumnya.

Jember, Juli 1999

Penyusun



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
RINGKASAN .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	4
1.3 Batasan Pengertian Judul .....	4
1.4 Rumusan Masalah .....	5
1.5 Tujuan Penulisan	
1.5.1 Tujuan Umum .....	6
1.5.2 Tujuan Khusus .....	6
1.6 Metodologi	
1.6.1 Pendekatan Masalah .....	6
1.6.2 Sumber Data .....	7
1.6.3 Metode Pengumpulan Data .....	7
1.6.4 Analisa Data .....	8
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta .....	9
2.2 Dasar Hukum .....	11

2.3 Landasan Teori	
1. Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	11
2. Pengertian Sertifikat .....	15
3. Pengertian Hak Milik .....	17
4. Penetapan Batas .....	23
5. Pembukuan Tanah .....	25
6. Biaya Pendaftaran Tanah .....	26
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	
3.1.1 Kewajiban Pendaftaran Tanah .....	35
3.1.2 Pejabat Yang Terkait Dalam Pendaftaran Tanah.....	39
3.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	42
3.2 Prosedur Perolehan Alat Bukti Atas Tanah Hak Milik Yang Sah .....	44
3.3 Kekuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Terhadap Pihak Ketiga .....	57
3.4 Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Bila Terjadi Sengketa .....	60
3.4.1 Macam-macam Konflik Yang Berkaitan Dengan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti .....	60
3.4.2 Proses Penyelesaian Sengketa .....	62
3.4.3 Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Yang Kuat .....	65
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan .....	66
4.2 Saran .....	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Konsultasi Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Surat Konsultasi Kepada Pengadilan Negeri Jember Dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Surat Permohonan Ijin Survey / Research Dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Surat Permohonan Ijin Mengadakan Penelitian Dari Lembaga Penelitian Universitas Jember.
5. Surat Keterangan Untuk Melakukan Survey / Research Dari Kantor Sosial Politik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.
6. Surat Keterangan Telah Menyelesaikan Penelitian / Survey Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
7. Surat Keterangan Telah Selesai Konsultasi / Wawancara Dari pengadilan Negeri Jember.
8. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Jember.

## RINGKASAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis keberadaannya dalam kehidupan manusia. Tanah bukan hanya berperan sebagai faktor produksi melainkan juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat mendukung dan meningkatkan derajat kehidupan manusia. Kedudukan tanah yang sangat penting dan strategis ini membuka celah bagi terjadinya banyak konflik atau sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dan dalam rangka usaha untuk menghindari serta menyelesaikan sengketa tanah, maka perlu diadakan perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan sederhana serta mudah dipahami dan dilaksanakan secara konsekuen untuk memberikan jaminan kepastian hak dan kepastian hukum atas penguasaan dan/atau kepemilikan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria khususnya Pasal 19 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, merupakan suatu jalan keluar bagi persoalan pertanahan yang ada di Indonesia.

Dengan melihat ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah tersebut diatas, akan diterbitkan sertifikat yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat bahkan mutlak dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Sertifikat berisi keterangan-keterangan tentang jenis hak atas tanah, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah. Keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut merupakan keterangan yang benar yang harus di terima oleh Hakim dengan tidak perlu bukti tambahan selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1.1 Latar Belakang**

Kehidupan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah bukan hanya berperan sebagai faktor produksi, melainkan juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat mendukung dan meningkatkan derajat kehidupan manusia. Hal ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan mempengaruhi berbagai sendi kehidupan manusia.

Kebijakan pembangunan yang menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi menuju proses industrialisasi menjadikan tanah sebagai faktor produksi utama, disamping tenaga kerja dan modal. Proses industrialisasi sangat memerlukan tanah untuk berbagai macam kepentingan, seperti untuk lokasi pabrik, pemukiman, pusat-pusat kegiatan ekonomi-bisnis, perkantoran serta sarana dan prasarana industri lainnya. Yang menjadi masalah biasanya adalah peruntukan tanah tersebut, karena satu sama lain memiliki kepentingan yang berbeda. Apabila perbedaan kepentingan ini tidak terjembatani dengan baik, maka biasanya menyulut konflik yang tidak terelakkan. Kasus-kasus penggusuran, pemindahan pemukiman secara paksa, dan peralihan peruntukan tanah tanpa sepengetahuan penduduk yang telah lama mendiaminya atas nama pembangunan adalah contoh-contoh yang paling sering dijumpai. Tanah yang semula dan berdasar atas undang-undang seharusnya berfungsi sosial, berubah fungsinya semata-mata sebagai komoditas yang tunduk pada hukum permintaan dan penawaran. (Hadimulyo, 1997:18).

Dengan mengingat fungsi tanah yang sangat strategis keberadaannya sejalan dengan lajunya tingkat pembangunan, maka perlu diadakannya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas, serta mudah dipahami dan dilaksanakan secara konsekuen

untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas penguasaan dan/atau kepemilikan tanah. (Ismuhadi, 1997:1).

Undang- Undang Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA ), pasal 19 ayat (1) menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut diatas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ( selanjutnya akan ditulis PP No. 24 Tahun 1997) Tentang Pendaftaran Tanah yang secara efektif mulai berlaku diseluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997. (Ismuhadi,1997:1).

Pasal 19 ayat (2) UUPA menentukan :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka pemegang tanda bukti hak atas tanah dapat mengetahui mengenai keterangan fisik tentang tanah (letak, luas, batas), siapa yang mempunyai (pemegang hak), jenis hak atas tanah (dalam penyusunan skripsi ini lebih menitikberatkan kepada hak milik karena kedudukannya sebagai hak primer yang dapat dipunyai orang atas tanah secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh), beban apa yang ada diatasnya serta peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah tersebut yang semuanya dijamin dengan kepastian hukum dengan dikeluarkannya tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut sertifikat. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat berarti bahwa selama tidak

ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada didalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan.

(Perangin, 1996:2).

Ketentuan Pasal 19 UUPA telah memerintahkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Jadi pendaftaran tanah adalah merupakan tugas yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah. (Ismuhadi, 1997:1).

Berkaitan dengan tugas Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran atas tanah, maka dibentuk suatu badan yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya akan disingkat BPN). Pembentukan BPN ini berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 (selanjutnya akan ditulis Keppres Nomor 26 Tahun 1988) Tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada tanggal 19 Juli 1988.

Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan bahwa :

“Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden“.

Pasal 2 Keppres Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan :

“Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Undang-Undang 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 kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden”.

Tugas BPN untuk tingkat Propinsi dan Kotamadya/Kabupaten diatur dalam pasal 30 ayat (1),(2) dan (3) Keppres Nomor 26 Tahun 1988 yang menentukan bahwa:

- (1) Kantor Wilayah Badan Pertanahan adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan yang berada disetiap Ibukota Propinsi.
- (2) Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional dikoordinasi Gubernur selaku Kepala Wilayah dan teknis administratif dibawah Kepala Badan Pertanahan.

- (3) Di setiap Ibukota Kabupaten/Kotamadya dibentuk Kantor Pertanahan yang dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional dikoordinasi Bupati/Walikota/Kotamadya selaku Kepala Wilayah dan teknis administratif dibawah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan setempat.

.Dari uraian tersebut diatas, maka sangatlah menarik bagi penyusun untuk mengambil judul skripsi tentang “ **SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU ALAT BUKTI UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DATI II JEMBER**”.

### **1.2 Ruang Lingkup**

Penyusunan skripsi ini termasuk dalam Hukum Pertanahan yang permasalahannya diarahkan terbatas pada masalah bagaimana sesungguhnya pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, prosedur perolehan alat bukti hak milik atas tanah yang sah menurut hukum serta mengkaji kekuatan sertifikat hak milik atas tanah terhadap pihak ketiga dan dalam hal terjadi sengketa.

Ruang lingkup masalah ini perlu ditetapkan guna membatasi analisa yang digunakan sehingga tidak akan menyimpang jauh dari pokok permasalahan yang ada.

### **1.3 Batasan Pengertian Judul**

Guna memudahkan akan dituliskan definisi operasional dari judul skripsi yaitu sebagai berikut :

Sertifikat sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 20 PP No. 24 tahun 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”.

Hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUPA adalah :

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Alat bukti adalah hal atau cara yang mungkin digunakan atau ditempuh untuk membuktikan suatu peristiwa hukum. (Mertokusumo, 1993:19).

Sengketa tanah yaitu sengketa tanah yang bersifat strategis yang diperkirakan dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat sehingga mengganggu stabilitas keamanan dan atau mengganggu kelancaran jalannya pembangunan. (Sudjito, 1987:61).

Dengan demikian, apabila memiliki sertifikat yang didalamnya berisi data fisik dan data yuridis dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya, karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. (Sudjito, 1987:72).

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan ruang lingkup seperti tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Bagaimanakah prosedur perolehan alat bukti atas tanah hak milik yang sah ?
3. Sejauh manakah kekuatan sertifikat hak milik atas tanah terhadap pihak ketiga ?
4. Sejauh manakah kekuatan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti bila terjadi sengketa ?

#### **1.5 Tujuan Penulisan**

Penulisan skripsi ini mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

**1.5.1 Tujuan Umum**

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Untuk melengkapi bahan referensi sebagai sarana informasi bagi para teoritis dan praktisi.
- c. Untuk memberikan sumbangsih bagi pembangunan dibidang ilmu hukum.

**1.5.2 Tujuan Khusus**

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Untuk mengetahui prosedur perolehan alat bukti atas tanah hak milik yang sah.
- c. Untuk mengkaji dan menganalisa kekuatan sertifikat hak milik atas tanah terhadap pihak ketiga.
- d. Untuk mengkaji dan menganalisa kekuatan sertifikat hak milik atas tanah dalam hal terjadi sengketa.

**1.6 Metodologi**

Sebuah karya tulis ilmiah selalu mempunyai metode tertentu yang menuntun pada pemecahan-pemecahan masalah. Metode mengandung aspek prosedur kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan baik untuk mengumpulkan maupun mengolah data guna memperoleh jawaban atas pertanyaan yang tersirat dalam masalah. (Universitas Jember, 1998:16)

**1.6.1 Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan secara yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan masalah berdasarkan norma-norma peraturan perundang-undangan yang berlaku. ( Soemitro, 1990:11)

### 1.6.2 Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada. Dalam penyusunan skripsi ini digunakan sumber data sekunder dan sumber data primer.

#### 1. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang tertulis yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. (Soemitro, 1990:107)

#### 2. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang tidak tertulis yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. (Soemitro, 1990:52).

### 1.6.3 Metode Pengumpulan Data

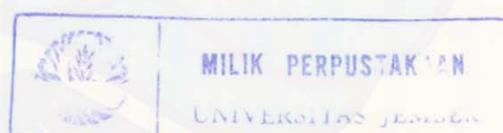
Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau studi literatur adalah prosedur pengumpulan data yang diperoleh dari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Studi kepustakaan ini berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana, dan lain-lain. (Soemitro, 1990:98).

#### 2. Wawancara

Wawancara yang dilakukan penyusun adalah wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara. (Soemitro, 1990:107)



Dalam hal ini, penyusun melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait yaitu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang diwakili oleh Bapak Ir. Agus Riyanto dari Kasi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah dan Hakim Pengadilan Negeri Jember yaitu Bapak Rasminto, S.H.

#### **1.6.4 Analisa Data**

Analisa data merupakan penyusunan data dari hasil penelitian yang kemudian disederhanakan kedalam bentuk yang lebih mudah untuk dibaca dan diinterpretasikan, sehingga dari hasil penyederhanaan tersebut dapat ditarik kesimpulan.

Dalam penyusunan skripsi ini, analisa data yang digunakan adalah normatif kualitatif, yaitu dengan cara memberikan gambaran atau penjelasan sejelas mungkin tentang obyek yang dipermasalahkan yang tidak didasarkan pada angka-angka statistik melainkan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif yaitu suatu metode penarikan kesimpulan yang berangkat dari pengetahuan yang umum menuju ke yang khusus. (Soemitro, 1990:98).

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine quanon*. Untuk mencapai tujuan itu, diperlukan campur tangan penguasa, yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindahinya dan berakhirnya hak milik atas tanah. (Sudiyat, 1981:1).

Pembangunan yang sekarang gencar dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia disegala bidang semakin meningkatkan peranan tanah. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat bermukim, tetapi juga untuk kegiatan usaha. Hal ini sangat menunjukkan bahwa tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi seluruh manusia.

Keadaan tersebut diatas menimbulkan celah bagi terjadinya banyak konflik di bidang pertanahan. Seperti kita ketahui, ketika berbicara tentang masalah pertanahan, maka akan terbentang sejumlah persoalan praktek-praktek pertanahan yang sedemikian rumit dan bertumpuk yang dapat menyeret kita kedalam sikap apatis dalam mengupayakan cara-cara penanggulangannya. Dari sekian banyak persoalan pertanahan yang dapat disebutkan sebagai contoh diantaranya adalah : adanya percaloan, pungli, sertifikat aspal, sertifikat ganda, penjualan tanah oleh oknum yang tidak berhak atau tidak dikuasakan, penyerobotan tanah, dan lain sebagainya. (Parlindungan, 1989:3).

Berdasarkan penjelasan Ir. Agus Riyanto dari Kasi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember disebutkan bahwa

persoalan pertanahan semakin kompleks dengan fakta yang ada pada masyarakat Indonesia yaitu rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap hukum tanah. Meskipun bagi masyarakat yang menguasai dan/atau memiliki sebidang tanah dengan suatu hak diwajibkan untuk mendaftarkan haknya, peralihan haknya, adanya beban pihak lain dan bahkan hapusnya hak itu sendiri, namun tidak ada sangsi yang tegas daripada pemegang hak atas tanah jika tidak mendaftarkan tanahnya, maka kewajiban mendaftarkan tanah sering dilalaikan oleh pemilik tanah yang bersangkutan. Masyarakat selalu beranggapan bahwa proses untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah hanya akan mempersulit mereka karena biaya yang mahal dan prosedur yang berbelit-belit. Mereka takut jika tanahnya diukur oleh Kantor Pertanahan, tanah tersebut akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum. (Hasil wawancara tanggal 14 April 1999).

Masyarakat tidak terlalu memikirkan tentang kepastian hak atas tanah yang dimilikinya. Mereka cukup hanya dengan memegang petok yang dianggapnya sebagai tanda bukti hak milik.

Hal ini bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34 K/SIP/1960 yang menetapkan :

“Bahwa surat petok pajak bumi adalah bukan merupakan suatu tanda bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petok pajak bumi tersebut, akan tetapi petok pajak bumi merupakan tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut diatas maka petok pajak bumi bukanlah suatu bukti mutlak, melainkan hanya merupakan suatu tanda untuk membayar pajak dari sawah yang bersangkutan atau Fiscal Kadaster. ( Subekti, 1963:183).

Menurut Ir. Agus Riyanto bahwa kenyataan yang ada di Kabupaten Jember berkaitan dengan kesadaran masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya yang

merupakan suatu proses perbuatan hukum pendaftaran tanah dapat diindikasikan dalam dua kategori, yaitu :

- ◇ Penduduk yang ada didalam Kota Administratif Jember sudah cukup kesadarannya untuk mensertifikatkan tanah hak miliknya, sedangkan
- ◇ Penduduk yang ada diluar Kota Administratif Jember apalagi yang berada di daerah terpencil, kesadarannya masih relatif rendah. Mereka hanya mau mensertifikatkan tanahnya apabila panen berhasil atau ketika memerlukan kredit di bank.

## **2.2 Dasar Hukum**

Dasar hukum yang dipergunakan sebagai landasan yuridis dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomer 34 K/SIP/1960, tanggal 10 Pebruari 1960;
4. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Biaya Pendaftaran Tanah;

## **2.3 Landasan Teori**

### **1. Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Berkaitan dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah sebagai suatu proses perbuatan hukum pendaftaran tanah yang akan berfungsi sebagai alat

pembuktian, maka yang perlu mendapat perhatian khusus adalah sistem pendaftaran atas tanah yang dianut oleh pemerintah Indonesia.

Seperti kita ketahui, dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal dua sistem yaitu sistem positif dan sistem negatif. (Perangin, 1994b:97).

Pada sistem positif, apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tertulis mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain. (Perangin, 1994b:97).

Sedangkan pada sistem negatif, surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian, maka Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam sistem negatif ini, jaminan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih harus berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya. Dalam pada itu kelemahan ini diimbangi oleh asas bahwa pihak ketiga yang beritikad baik dan mendasarkan perbuatannya pada keterangan yang diberikan oleh pendaftaran tanah, umumnya mendapat perlindungan dalam hukum. (Perangin, 1994b:98).

UUPA tidak memilih sistem positif karena sistem ini penyelenggarannya memerlukan banyak waktu, tenaga dan biaya. Namun tidak berarti bahwa pendaftaran tanah dengan sistem negatif yang diperintahkan oleh UUPA itu tidak akan diselenggarakan dengan teliti. Suatu proses *kadaster* selalu menghendaki

ketelitian dalam penyelenggaraannya. Walaupun yang dipergunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran pada pembukuan untuk pertama kali maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahan-perubahannya kemudian, para petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan penelitian seperlunya untuk mencegah terjadinya kekeliruan, batas-batas tanah ditetapkan dengan memakai sistem *contradictoire delimitatie*, sebelum tanah dan haknya dibukukan diadakan pengumuman, perselisihan diajukan ke Pengadilan kalau tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang berkepentingan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan yang ada pada tata usaha Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. (Perangin, 1994b:99).

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan Pasal 19 UUPA khususnya ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka pemerintah Indonesia terlihat mengarah pada sistem negatif. Namun bukanlah sistem negatif murni, melainkan sistem negatif dengan ditambah bertendens positif, artinya kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum dapat dicapai. (Perangin, 1994b:84).

Kenyataan tersebut diatas, dipertegas dengan melihat dari berbagai pasal dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang memuat atau mengatur pengumpulan sampai dengan penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan untuk pembukuan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya yang dilaksanakannya secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. (Ismuhadi, 1997:6).

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

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

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Dalam hal atas 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”.

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan Pasal 32 tersebut diatas benar-benar disesuaikan dengan sifat hukum adat pada umumnya, yang tidak menetapkan tenggang waktu daluwarsa secara tegas dalam jumlah tahun tertentu (seperti BW : 5-20-30 tahun), melainkan hanya dengan suatu jangka waktu yang dalam hal tertentu dipandang cukup lama untuk mempengaruhi tetap berlangsungnya atau lenyapnya suatu hak ataupun

kewajiban. Jangka waktu yang digunakan hanyalah merupakan suatu pendekatan saja yang berbeda-beda diberbagai lingkungan hukum Indonesia. Pada instansi terakhir maka Hakimlah yang menentukan untuk tiap-tiap wilayah jangka waktu yang dipandang menimbulkan daluwarsa oleh Hukum Adat berdasarkan rasa keadilan rakyat di wilayah yang bersangkutan. (Sudiyat, 1981:14).

## **2. Pengertian Sertifikat**

Sertifikat berasal dari bahasa Latin yaitu *Certifikate* yang berarti tanda bukti hak milik. Ini berarti segala sesuatu yang bersangkutan dengan hak milik harus ada sertifikat yang dipakai sebagai alat bukti bahwa yang bersangkutan memang benar sebagai pemilik. (Saleh, 1977:64).

Pensertifikatan tanah merupakan suatu proses perbuatan hukum pendaftaran tanah yang mengakibatkan terbitnya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan adalah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian sertifikat tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. (Sudjito, 1987:11).

Sertifikat sebagai akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran tanah ini diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 23 UUPA serta Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 UUPA khususnya ayat (2) huruf c menyebutkan :

“Pemberian surat-surat bukti tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah.

Sementara itu, mengenai sertifikat hak milik berkaitan dengan penyusunan skripsi ini, ketentuannya diatur dalam Pasal 23 UUPA ayat (1) dan (2), yaitu :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai kepastiannya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

“Sertifikat tanah 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”.

Ketentuan Pasal 31 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya”.

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan :

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

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) tersebut diatas, disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Dalam hal atas 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”.

Kedudukan sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti apabila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah maka Hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai keterangan yang benar tanpa perlu bukti tambahan yang lain yang menyatakan bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah. (Perangin, 1996:2).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, disebutkan bahwa yang disebut sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Dengan demikian sertifikat tanah terdiri atas :

- ◊ Salinan buku tanah
- ◊ Salinan surat ukur dan
- ◊ Kertas sampul

Sedangkan pengertian sertifikat tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 nampak sangat luas karena hanya disebut tanda bukti hak untuk hak atas tanah yang sudah dibukukan dan bentuknya sendiri tidak dirinci seperti sertifikat dalam ketentuan lama. Dengan demikian, dimasa depan bentuk sertifikat tanah mungkin tidak seperti bentuk sertifikat tanah yang kita kenal sekarang ini berupa buku, akan tetapi lebih sederhana namun tetap diperhatikan segi jaminan kepentingannya. (Ismuhadi, 1997:11).

### **3. Pengertian Hak Milik**

Hak milik pengaturannya terdapat dalam bagian III Pasal 20 s/d 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan :

(1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

“Turun temurun” artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. (Perangin, 1994b:236).

“Terkuat” artinya hak milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas dan mudah dipertahankan kepada pihak lain. (Perangin, 1994b:237)

“Terpenuh” artinya hak milik memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain dan merupakan induk dari hak-hak lain. (Perangin, 1994b:237).

Namun meskipun demikian, kita telah mengetahui bahwa dalam kenyataannya sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut diatas penggunaan hak milik harus mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Hak milik bukanlah suatu *macht* (kekuasaan) tetapi suatu *sociale plicht* (kewajiban sosial) bahkan jika perlu dapat dicabut dengan berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Dalam pemakaiannya hak milik harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan lebih dipertegas oleh fungsi sosial dari hak tersebut. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan untuk dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi

kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. (Harsono, 1994:31).

Penggunaan hak milik tidak hanya dibatasi oleh fungsi sosial atas hak tanah tetapi juga harus mengingat ketentuan Pasal 24 UUPA yang menyatakan :

“Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan”.

Selain itu juga, meskipun hak milik merupakan hak yang “terkuat” dan “terpenuhi” namun sipemilik tidak dapat melakukan pemindahan hak milik sekehendak hatinya. Hal ini disesuaikan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain, yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Adanya pengawasan yang diatur Peraturan Pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat (1) alat untuk melindungi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya sehingga tidak akan terjadi penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria. (Harsono,1994:33).

Perbuatan-perbuatan hukum yang secara tidak langsung bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, adalah sebagai berikut :

1. Jual beli memakai kedok;
2. Penipuan;
3. Perkawinan campuran. (Perangin, 1994b:253)

Akibat dari perbuatan yang dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut diatas adalah :

- a. perbuatan itu batal demi hukum;
- b. tanah yang jadi obyek jatuh pada negara;
- c. hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- d. semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dituntut kembali.

(Perangin, 1994b:254)

Dari pasal-pasal mengenai hak milik dalam UUPA dapat disebutkan ciri-cirinya sebagai berikut :

1. Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan utang, dengan dibebani hipotek atau credietverband;
2. Hak milik dapat digadaikan;
3. Hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela;
4. Hak milik dapat diwakafkan;
5. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain. (Perangin, 1994b:238)

Mengenai peralihan, hapusnya dan pembebanannya harus mengingat ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

“Hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan :

“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA tersebut diatas, hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia. Warga negara adalah rakyat yang menetap disuatu wilayah tertentu (Indonesia), dalam hubungannya dengan negara. Warga

negara itu mempunyai kewajiban-kewajiban terhadap negara dan sekaligus juga mempunyai hak-hak yang wajib diberikan dan dilindungi oleh negara. (Kusnardi, 1988:291).

Dari pengertian warga negara diatas, maka rakyat yang tidak memiliki hubungan hak dan kewajiban dengan negara Indonesia atau memiliki kewarganegaraan selain Indonesia, rakyat tersebut tidak dapat mempunyai hak milik. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 21 ayat (4) UUPA yang menyatakan :

“Selama seseorang disamping mempunyai kewarganegaraan Indonesia juga mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini, yaitu melepaskan hak miliknya”.

Pada dasarnya hak milik hanya dapat dipunyai oleh perorangan, sedangkan badan hukum tidak dapat memunyainya. Badan hukum hanya cukup mempunyai hak-hak lain seperti Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pertimbangan ini didasarkan pada pertimbangan untuk mencegah usaha-usaha menghindari ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

“Dengan mengingat ketentuan Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai suatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum”.

Namun mengingat keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian maka diadakan suatu *escape clause* yang memungkinkan badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (2) yang berbunyi :

“Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya”.

Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik diatur dalam UUPA Pasal 49 ayat (1), yang menyatakan :

“Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi”.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik sebagaimana Pasal 21 ayat (2) UUPA, ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 adalah sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial. (Perangin, 1994b:240)

Proses terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 22 UUPA ayat (1) dan (2). Pasal ini menyatakan bahwa :

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. penetapan pemerintah, menurut cara-cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
  - b. ketentuan undang-undang.

Menurut hukum adat hak milik dapat diperoleh dengan jalan membuka tanah hutan atau tanah belukar, mewarisi tanah, menerima tanah karena pemberian, penukaran, hadiah dan daluarsa atau Verjaring. ( Sudyat, 1981:9).

Penetapan pemerintah, yaitu suatu cara pemberian hak milik oleh pemerintah dengan suatu penetapan. Tanah yang boleh diberikan ialah tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara tanpa adanya pihak lain selain negara di atasnya.

Lahirnya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yang diantaranya : mengajukan permohonan, pemeriksaan tanah, mendaftarkan hak dan lain sebagainya. (Perangin, 1994b:244).

Ketentuan Undang-Undang, ialah hak milik yang berasal dari konversi macam hak yang ditentukan dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik ialah:

- a. Hak Eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat;
- b. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh WNI 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 WNI atau badan hukum yang mempunyai syarat-syarat sebagai subyek hak milik;
- d. Hak gogolan tetap. (Perangin, 1994b:243)

Sedangkan hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa :

“ Hak milik hapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh pada negara :
  - Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
  - Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - Karena ditelantarkan
  - Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
- b. Tanahnya musnah.”

#### **4. Penetapan Batas**

Salah satu elemen penting penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak dan kepastian hukum atas penguasaan dan/atau pemilikan tanah adalah penetapan batas dari setiap bidang tanah. Sengketa mengenai batas-batas tanah sering terjadi karena para pemilik tanah yang

berdampingan tidak secara tegas menetapkan tanda-tanda batasnya. (Perangin, 1994a:53)

Berdasarkan penjelasan umum PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan atau pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai dalam pendaftaran tanah.

Pasal 17 PP. No. 24 Tahun 1997 menyatakan:

“ Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”.

Faktor terpenting dalam penetapan batas adalah kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“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 ukur/gambar situasi yang ada tidak lagi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas

tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”.

Dalam hal tidak diperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut, maka berlaku ketentuan pasal 19 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“ Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan”.

Dalam penjelasan pasal Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas disebutkan bahwa yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan..

Apabila kesepakatan tidak tercapai maka berlaku ketentuan Pasal 19 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara”.

Sedangkan apabila terjadi kesepakatan maka berlaku ketentuan Pasal 19 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan”.

##### **5. Pembukuan Tanah**

Pembukuan tanah merupakan penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah. Untuk ini maka Kantor-Kantor Pendaftaran Tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus melaksanakan kegiatan tersebut yang meliputi :

- 1) Peta pendaftaran, diatur dalam Pasal 1 angka 15 yang menyatakan: “Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah”.
- 2) Daftar tanah, diatur dalam Pasal 1 angka 16 yang menyatakan: “Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran”.
- 3) Surat ukur, diatur dalam Pasal 1 angka 17 yang menyatakan : “Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian”.
- 4) Daftar nama, diatur dalam Pasal 1 angka 18 yang menyatakan :  
“Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu”.
- 5) Buku tanah, diatur dalam Pasal 1 angka 19 yang menyatakan : “Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”.

#### **6. Biaya Pendaftaran Tanah**

Pasal 61 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa : “Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”.

Dalam penjelasan Pasal 61 ayat (1) PP No. 24 tersebut diatas disebutkan bahwa Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 Tanggal 17 April 1978

Tentang Biaya Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku di Indonesia sejak tanggal 1 Juli 1978. Namun Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 tersebut telah diganti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992 yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 1992.

Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1992 menyatakan :

“Dengan berlakunya peraturan ini maka Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 sepanjang mengenai biaya pendaftaran dan pembuatan sertifikat dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Penetapan besarnya biaya pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 ditetapkan berdasarkan lokasi atau letak tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya.

Penetapan lokasi ini diatur dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 yang menyatakan :

“Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan daerah perkotaan adalah :

- a. Wilayah kecamatan – kecamatan di kabupaten/kotamadya yang oleh Bupati/Walikota masing-masing atas permohonan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat ditetapkan sebagai daerah perkotaan.
- b. Semua wilayah kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Kota Administratif.”

Biaya-biaya pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 2 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas tanah bekas hak adat yang belum diuraikan dalam suatu surat hak tanah dan hak atas tanah dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

2. Pasal 2 ayat (1) huruf b menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas tanah yang diberikan dengan suatu keputusan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
3. Pasal 2 ayat (1) huruf c menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas satu bidang tanah yang merupakan penggabungan dari dua bidang tanah atau lebih yang berbatasan dan masing-masing sudah ada sertifikatnya atas nama pemohon serta mempunyai status hukum yang sama dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
4. Pasal 2 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas satu bidang tanah yang dipisahkan dari satu bidang tanah yang sudah ada sertifikatnya dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
5. Pasal 2 ayat (1) huruf e menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas satu bidang tanah yang merupakan sisa dari tanah yang sudah ada sertifikatnya setelah dikurangi dengan bagian yang lain karena pemisahan atau sebab lain, yang pemegang haknya adalah perseorangan atau badan keagamaan, badan sosial dan badan lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar persetujuan tertulis Menteri yang bersangkutan, masing-masing dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

6. Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan e yang pemegang haknya adalah instansi pemerintah dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
7. Pasal 2 ayat (3) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a sampai dengan e yang pemegang haknya adalah badan hukum diluar badan keagamaan, badan sosial dan badan lain yang dimaksud ayat (1) dikenakan biaya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).
8. Pasal 2 ayat (4) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
9. Pasal 2 ayat (5) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan dikenakan biaya dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
10. Pasal 2 ayat (6) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang atau rusak, sertifikat yang dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sertifikat yang disebabkan hal-hal lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional perlu diganti, masing-masing dikenakan biaya sebagaimana dimaksud ayat (1).
11. Pasal 2 ayat (7) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang mempergunakan blanko sertifikat lama dikenakan biaya sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah).
12. Pasal 2 ayat (8) menyatakan bahwa ketentuan yang dimaksud ayat (6) berlaku juga untuk sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
13. Pasal 3 ayat (2) menyatakan bahwa untuk pembuatan sertifikat dari sertifikat sementara dikenakan biaya sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah).
14. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah ada sertifikat atau sertifikat semmentaranya karena jual beli, lelang dan pemasukan modal atau penyertaan modal, dikenakan biaya sebesar seperempat

persen dari harga yang tercantum dalam akta jual beli, berita acara lelang atau pemasukan modal/penyertaan modal, atau dari nilai tanah menurut harga dasar yang berlaku di daerah letak tanah apabila akta/berita acara tersebut tidak mencantumkan harga tanah, dengan ketentuan minimum sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

15. Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah ada sertifikat atau sertifikat sementara karena hibah dan tukar menukar atas sebidang tanah dikenakan biaya sebesar seperempat persen Harga Dasar x Luas Tanah, dengan ketentuan minimum sebagaimana dimaksud ayat (1).
16. Pasal 4 ayat (3) menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemisahan dan pembagian harta bersama dikenakan biaya sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
17. Pasal 4 ayat (4) menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang penerima haknya adalah badan keagamaan, badan sosial dan badan-badan lain yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional atas dasar persetujuan tertulis Menteri yang bersangkutan dikenakan biaya minimum sebagaimana dimaksud ayat (1).
18. Pasal 4 ayat (5) menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah ada sertifikat atau sertifikat sementara karena pewarisan dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
19. Pasal 4 ayat (6) menyatakan bahwa jika peralihan hak itu mengenai tanah yang belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara, pendaftarannya dilakukan

setelah dibuat sertifikat atau sertifikat sementara atas nama pemegang haknya yang semula dan pembuatan sertifikat/sertifikat sementara dikenakan biaya sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (1) huruf a s/d e sedangkan untuk pendaftaran peralihan haknya dikenakan biaya sebagaimana dimaksud ayat (1) s/d ayat (5) pasal ini.

20. Pasal 4 ayat (7) menyatakan bahwa untuk pencatatan peralihan hak tanggungan dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah).
21. Pasal 4 ayat (8) menyatakan bahwa untuk pendaftaran perwakafan tanah tidak dikenakan biaya.
22. Pasal 4 ayat (9) menyatakan bahwa ketentuan yang dimaksud ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) berlaku juga untuk peralihan hak milik atas satuan rumah susun.
23. Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa untuk pencatatan hapusnya suatu hak tidak dikenakan biaya.
24. Pasal 5 ayat (2) menyatakan bahwa untuk pencatatan hapusnya hak tanggungan dikenakan biaya sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah).
25. Pasal 5 ayat (3) menyatakan bahwa untuk pencatatan adanya dan hapusnya fiducia dikenakan biaya masing-masing Rp. 1.000,- (seribu rupiah).
26. Pasal 5 ayat (4) menyatakan bahwa untuk pencatatan adanya sita, perwalian, pengampuan dan beban-beban lain, demikian juga penghapusan catatan-catatan tersebut dikenakan biaya sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) untuk satu catatan.
27. Pasal 5 ayat (5) menyatakan bahwa untuk pencatatan penggantian nama pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan fiducia yang bukan merupakan peralihan hak dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
28. Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa setiap permintaan untuk memperoleh keterangan tertulis mengenai :

- a. Satu bidang tanah atau satu satuan rumah susun dalam daftar tanah, daftar buku tanah atau daftar surat ukur/gambar situasi/gambar denah;
  - b. Satu nama dalam daftar nama yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya masing-masing dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
29. Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa permintaan untuk memperoleh satu surat keterangan pendaftaran tanah untuk keperluan lelang dikenakan biaya sebagaimana dimaksud ayat (1).
30. Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa untuk memperoleh satu kutipan dari satu pendaftaran tanah atau kutipan satu nama dari daftar nama dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan dan sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
31. Pasal 7 ayat (2) menyatakan bahwa untuk memperoleh salinan warkah pendaftaran tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya diperlukan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional propinsi yang bersangkutan dan dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Selain ketentuan-ketentuan biaya tersebut diatas, dalam pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat masih dimungkinkan biaya lain sebagaimana ketentuan pasal 8 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 yang menyatakan :

“Untuk penunjukan batas dan pekerjaan-pekerjaan lain dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah dipungut biaya yang dipergunakan untuk pembiayaan pekerjaan lapangan, pengolahan data dan pengelolaan serta ditambah sepuluh persen untuk pemasukan kepada kas negara”.

Dalam hal seseorang tidak mampu membayar biaya yang termaksud maka berlaku Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 yang menyatakan :

“Atas permohonan yang bersangkutan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dapat membebaskan pemohon dari pembayaran sebagian atau seluruh biaya yang ditetapkan dalam peraturan jika dapat dibuktikan bahwa dia tidak mampu membayarnya”.

Dalam hal seseorang tidak mampu membayar biaya-biaya yang termaksud, maka yang bersangkutan haruslah mengajukan permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi untuk dapat membuktikan bahwa dirinya tidak mampu membayar biaya-biaya tersebut. Dalam surat permohonan tersebut dilampirkan Surat Keterangan Tidak Mampu dari Kepala Desa dimana yang bersangkutan bertempat tinggal yang menerangkan bahwa dia tidak mampu membayar biaya-biaya termaksud. Surat Keterangan Tidak Mampu ini kemudian diketahui oleh Camat setempat dan selanjutnya dilampirkan bersama Surat Permohonan yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi setempat melalui Kepala Kantor Pertanahan. (Gautama, 1989:69).

Dalam rangka mengatasi masalah biaya pendaftaran tanah, Pemerintah telah memberikan keringanan pada masyarakat melalui Proyek Nasional Agraria (PRONA) yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 187 Tertanggal 15 Agustus 1981 yang menentukan bahwa biaya operasional pendaftaran tanah adalah Pemerintah, sedangkan pemohon hanya dibebani biaya penggantian beberapa jenis blanko dan penetapannya didasarkan pada status tanah dan lokasi tanah dengan ketentuan :

1. Tanah milik adat terletak di daerah perkotaan yang dimanfaatkan untuk pertanian adalah sebesar Rp. 6.275,- (enam ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) sedangkan yang non pertanian sebesar Rp. 12.275,- (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah);

2. Tanah milik adat terletak di pedesaan sebesar Rp. 4.475,- (empat ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah);
3. Untuk pemberian hak tanah Negara di daerah perkotaan yang dimanfaatkan untuk pertanian sebesar Rp. 16.275,- (enam belas ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) sedangkan yang non pertanian sebesar Rp. 23.775,- (dua puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah);
4. Untuk pemberian hak tanah Negara yang terletak di pedesaan hanya sebesar Rp. 7.875,- (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah).



**BAB III**  
**P E M B A H A S A N**

**3.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

**3.1.1 Kewajiban Pendaftaran Tanah**

Pasal 19 UUHP khususnya ayat (1) dan ayat (2) menyatakan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
  - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
  - c. Pemberian surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (1) menyatakan bahwa :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ketentuan Pasal 19 UUPA diatas memerintahkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, sedangkan bagi masyarakat yang menguasai dan atau memiliki sebidang tanah dengan sesuatu hak, diwajibkan untuk mendaftarkan haknya, peralihan hak-haknya, adanya beban pihak lain dan bahkan hapusnya hak itu sendiri sebagaimana ketentuan Pasal 23 UUPA. (Ismuhadi, 1997:1).

Dengan demikian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria telah meletakkan dua kewajiban pokok, yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :
  - pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

- pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya. Berkaitan dengan penyusunan skripsi ini, maka yang harus didaftarkan adalah hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUPA.

Peraturan pelaksanaan dari UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dan ditambah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diberlakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan Pemerintah ini sebagai antisipasi pengalaman dan kenyataan yang dihadapi dalam menyelenggarakan setiap bidang tanah yang jumlahnya cukup besar dan tersebar di wilayah yang luas serta sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. (Ismuhadi, 1997:2)

Sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Namun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dirasakan masih belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Selama kurun waktu 36 Tahun lebih diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini ternyata hanya baru sekitar 30% bidang tanah yang sudah didaftarkan haknya. Ini berarti bahwa untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah diseluruh wilayah Indonesia dibutuhkan waktu sekitar 100 tahun lagi. Oleh karena itulah, maka diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 untuk menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. (Ismuhadi, 1997:2)

Dengan diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997 ini diharapkan pendaftaran tanah dapat diselenggarakan dengan sederhana dan mudah dilaksanakan oleh masyarakat dengan tetap memperhatikan aspek jaminan kepastian hukum terhadap pelaksanaannya atau *Rechts Kadaster*. (Ismuhadi, 1997:3)

Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

“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 sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Cara yang dipakai di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat dua macam pendekatan, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. (Ismuhadi, 1997:7)

Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

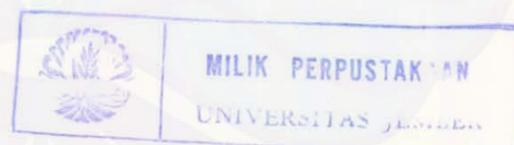
“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau Kelurahan”.

Pasal 8 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Pengertian Ajudikasi diatur dalam Pasal 1 angka 8 dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini menyatakan :

“ Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan nasional.
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
  1. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan



- pengetahuan di bidang pendaftaran tanah ;
2. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah ;
3. Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa atau Kelurahan yang ditunjuknya”.

Berdasarkan penjelasan Ir. Agus Riyanto dari Kasi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, disebutkan bahwa dengan adanya Panitia Ajudikasi (yang pendanaannya berasal dari Bank Dunia) dan PRONA yang diatur berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 (yang pendanaannya berasal dari APBN), merupakan langkah pro-aktif Pemerintah dalam mensosialisasikan proses pendaftaran tanah dan perolehan sertifikat hak atas tanah kepada seluruh lapisan masyarakat. Tetapi karena prakarsa datang dari Pemerintah, diperlukan waktu, biaya dana, peralatan, dan tenaga yang cukup besar, maka dalam pelaksanaannya harus dibuat lebih dulu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana tahunan yang berkelanjutan. (Hasil wawancara tanggal 14 April 1999).

Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu Desa atau Kelurahan secara individual atau massal.

Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan melalui Kepala Kantor Pertanahan. Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Adanya keterbatasan-keterbatasan dari Pemerintah (misalnya : dana) dan juga karena untuk menampung keinginan masyarakat yang semakin besar dalam mensertifikatkan tanahnya, maka kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik akan

diperbanyak, dalam hal ini akan dikembangkan Prona Swadaya. (Ismuhadi, 1997:7).

### 3.1.2 Pejabat Yang Terkait Dalam Pendaftaran Tanah

Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 ayat (2) menyatakan :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan”.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan ditulis PPAT) akan terlihat jelas dan sangat diperlukan dalam tahap pemeliharaan data. Bantuan atau peran PPAT adalah dalam bentuk pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kepentingan berbagai pihak yang terkait. Dalam rangka pemutakhiran data pemeliharaan data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan, PPAT wajib menyampaikan akta tanah secara tertib dan periodik kepada Kantor Pertanahan yang berwenang dalam tempo tujuh hari kerja setelah penandatanganan aktanya. (Ismuhadi, 1997:17).

Yang berhak menjadi PPAT adalah :

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jendral Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jendral Agraria. (Perangin, 1994b:4)

Selain PPAT yang tersebut diatas, terdapat PPAT khusus sebagaimana Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 20 Maret 1969 No. Sk/13/Depag/66. Berdasarkan SK tersebut telah diangkat karena jabatannya beberapa pejabat tertentu dari Departemen Agraria sebagai PPAT dengan wewenang khusus dan daerah kerja yang meliputi seluruh wilayah Indonesia. Wewenang mereka terbatas pada

pembuatan akta mengenai jual beli tanah hak milik, Hak Guna Bangunan atau hak pakai bersangkutan dengan Peraturan Presidium Kabinet No. 2/prk/1965 dan No. 5/prk/1965, pemindahan Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan, pemindahan hak atas tanah lainnya yang secara khusus ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria. (Perangin, 1994b:6)

Pada dasarnya daerah kerja PPAT ialah wilayah kecamatan, tetapi dalam hal-hal tertentu seorang PPAT dapat diberi daerah kerja lebih dari satu kecamatan. Demikian juga dapat diangkat lebih dari satu PPAT satu kecamatan. Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka Asisten Wedana atau Kepala Kecamatan (Camat) karena jabatannya menjadi PPAT yang sementara. Hal ini berlaku juga jika PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi dari satu kecamatan. (Perangin, 1994b:4)

Seorang Camat menjadi PPAT adalah karena jabatannya (*ex officio*). Oleh karena itu, Camat tidak memerlukan surat keputusan pengangkatan. Jika karena sesuatu sebab (sakit atau cuti), Camat tidak dapat menjalankan tugasnya, maka yang bertindak selaku PPAT ialah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai Camat. Ia pun tidak memerlukan surat keputusan pengangkatan. (Perangin, 1994b:5)

Apabila seorang PPAT yang diangkat daerah kerjanya meliputi lebih dari satu kecamatan, maka para Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara disamping PPAT yang khusus itu, masing-masing untuk kecamatannya. Kebijakan yang diambil ialah selalu mengangkat PPAT dengan diberi daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan, dengan maksud untuk tetap memberi kesempatan kepada para Camat bertindak sebagai PPAT sementara. (Perangin, 1994b:5)

Di daerah-daerah yang pejabat pamong prajanya yang terendah bukan Camat, tetapi misalnya wedana atau punggawa, maka merekalah yang menjadi PPAT sementara. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa untuk Desa-Desa dalam wilayah yang terpencil Menteri

dapat menunjuk PPAT sementara dengan maksud mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara tersebut adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu : Kepala Desa.

Tugas-tugas PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum, seperti :
  - pemindahan hak (jual-beli, tukar menukar, hibah);
  - pemberian suatu hak baru atas tanah;
  - penggadaian;
  - hak tanggungan (hipotik dan credietverband). (Soehadi, Tanpa Tahun:54)
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak sebagai yang disebut dalam Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962. (Perangin, 1994b:6).

Selain tugas tersebut diatas, PPAT juga mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, yaitu :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya;
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. (Perangin, 1994b:6)

Apabila kewajiban tersebut tidak diselenggarakan, maka PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya. Karena hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya dibuatkan akta. Dalam hal inipun PPAT dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu. (Perangin, 1994b:7)

Dalam fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, maka setiap akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan yang bersangkutan. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan

hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta, PPAT harus hati-hati. (Perangin, 1994b:8)

Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

- 1) PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika :
  - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
    - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
    - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;
  - g. atau tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

### 3.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan : “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan

data pendaftaran tanah”.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan perpetaan. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ini menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas yang bersangkutan yang dikenal dengan sebutan *asas spesialiteit*. (Perangin, 1994b:97).

Sedangkan dalam pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dilakukan kegiatan pendaftaran atau pencatatan dari pada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status dari pada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari pada haknya, yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan atau yang dikenal dengan sebutan *asas openbaarheid*. (Perangin, 1994b:97):

Kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 mempunyai tujuan yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah.

2. Penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah diperoleh data yang diperlukan dalam kaitannya dengan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Ismuhadi, 1997:5)

### **3.2. Prosedur Perolehan Alat Bukti Atas Tanah Hak Milik Yang Sah**

Dalam hukum tanah dikenal alat bukti yang disebut dengan sertifikat. Sertifikat ini terdiri atas dua macam, yaitu: sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan (hipotek atau credietverband).

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya: saksi-saksi, akta jual beli dan surat keputusan pemberian hak. Namun demikian, sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat, yang berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti yang lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain. (Perangin, 1996:2)

Ketentuan tersebut di atas dipertegas dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

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

Dengan mengingat ketentuan UUPA khususnya Pasal 23 yang mengatur tentang kewajiban mendaftarkan hak milik, peralihan-peralihannya, adanya beban pihak lain dan bahkan hapusnya hak milik itu sendiri, maka bagi pemegang hak milik

atas tanah harus benar-benar memperhatikan segala hal yang berkaitan dengan sertifikat sebagai produk akhir dari perbuatan hukum pendaftaran tanah, khususnya mengenai perolehan sertifikat tersebut sebagai tanda bukti hak milik.

Pemohon sertifikat hak atas tanah dapat dibagi menjadi empat golongan yang masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu, yaitu:

1. Penerima hak, yaitu para penerima hak atas tanah Negara berdasarkan surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh Pemerintah cq. Direktur Jenderal Agraria atau pejabat yang ditunjuk;
2. Para ahli waris yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak yang lain;
3. Para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah yang berasal dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan lain sebagainya;
4. Pemilik sertifikat hak atas tanah yang hilang atau rusak. (Sudjito, 1987:74)

Berkaitan dengan latar belakang penyusunan skripsi ini, maka penyusun lebih menitikberatkan pada prosedur perolehan sertifikat hak milik atas tanah.

Dalam rangka memperoleh sertifikat hak milik atas tanah, menurut Sudjito (1987:75), maka pemohon harus melengkapi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

A. Menyediakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Bukti kepemilikan hak atas tanah ada dua yaitu bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis. Bukti kepemilikan tanah yang tertulis meliputi :

- 1) Bila tanahnya berasal dari jual-beli, syarat-syarat tersebut adalah:
  - a) Akta jual-beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
  - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan.
  - c) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya, seperti Surat Pajak Hasil Bumi atau Petok D lama atau Verponding Lama Indonesia dan segel-segel lama, atau Surat Keputusan Penegasan atau pemberian hak dari instansi yang berwenang.
  - d) Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan

Surat Tanda Bukti Hak Tersebut.

- e) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
  - f) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
  - g) Ijin peralihan hak, jika hal ini disyaratkan.
- 2) Bila tanahnya berasal dari hibah, syarat-syarat tersebut adalah:
- a) Akta hibah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
  - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan.
  - c) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya, seperti Surat Pajak Hasil Bumi atau petok D lama atau Verponding Lama Indonesia dan segel-segel lama, atau Surat Keputusan Penegasan atau pemberian hak dari instansi yang berwenang.
  - d) Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan Surat Tanda Bukti Hak tersebut.
  - e) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
  - f) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
  - g) Ijin peralihan hak, jika hal ini disyaratkan.
- 3) Bila tanahnya berasal dari lelang, syarat-syarat tersebut adalah:
- a) Kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang.
  - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan, atau tanda bukti hak atas tanah lainnya yang telah diketahui oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat.
  - c) Surat pernyataan tentang jumlah tanah telah dimiliki.
  - d) Keterangan pelunasan atau bukti lunas pajak tanah yang bersangkutan.
  - e) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
  - f) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilakukan.

- 4) Bila tanahnya berasal dari konversi tanah adat, misalnya yasan, syarat-syarat tersebut adalah:
  - a) Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak, adalah:
    1. Surat Pajak Hasil Bumi atau Petok D lama atau Verponding Indonesia dan segel-segel lama atau
    2. Keputusan penegasan atau pemberian hak dari instansi yang berwenang.
    3. Surat asli jual-beli, hibah, tukar-menukar dan sebagainya.
    4. Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan.
    5. Surat pernyataan yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan dimiliki.
  - b) Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak, adalah:
    1. Keputusan penegasan atau pemberian hak tanah dari instansi yang berwenang.
    2. Surat asli jual-beli, hibah, tukar-menukar, hibah dan sebagainya yang diketahui atau dibuat atau disaksikan oleh Kepala Desa atau pejabat yang setingkat.
    3. Surat Kepala Desa yang telah dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan.
    4. Surat pernyataan yang berisi bahwa tanah yang bersangkutan tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang serta sejak kapan dimiliki.
- 5) Bila tanahnya berasal dari konversi tanah hak barat, misalnya bekas tanah hak eigendom, syarat-syarat tersebut adalah:

- a) Grosse akta
  - b) Surat ukur
  - c) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
  - d) Kuasa konversi, bila pengkonversian itu dikuasakan pada seseorang.
  - e) Surat pernyataan pemilik yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.
- 6) Bila berasal dari tanah warisan, maka diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang berupa :
- 1) Surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat hak tanah yang bersangkutan.
  - 2) Bila tanah yang bersangkutan belum pernah disertifikatkan, maka harus disertakan surat tanda bukti hak atas tanah lainnya, seperti Surat Pajak Hasil Bumi atau petok D lama atau Verponding Lama Indonesia dan segel-segel lama atau surat keputusan penegasan atau pemberian hak dari instansi yang berwenang.
  - 3) Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan Surat Tanda Bukti Hak tersebut.
  - 4) Surat Keterangan waris dari instansi yang berwenang.
  - 5) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
  - 6) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
  - 7) Keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris.
  - 8) Ijin peralihan hak, jika hal ini disyaratkan.
- 7) Apabila tanahnya berasal dari tanah negara, yaitu berdasarkan penetapan pemerintah, menurut Effendi Perangin (1994b:244), maka pemohon harus melalui proses yang berangkai yang meliputi :

- 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.

Mengenai hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis yang dapat berupa:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan di konversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria Nomor 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. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petok Pajak Bumi atau Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Penjelasan Pasal 24 ayat (1) juga menyebutkan bahwa dalam hal alat bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu, dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Sedangkan yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Apabila tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan ketentuan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor

24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pembuktian hak dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa atau Kelurahan yang bersangkutan;
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebut di atas;
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

B. Penyerahan syarat-syarat kepemilikan.

Bilamana semua persyaratan yang telah ditentukan itu sudah dipenuhi, maka selanjutnya diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat secara langsung atau melalui PPAT.

C. Pemberian Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan izin peralihan hak.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat mengeluarkan SKPT dan izin peralihan hak sebagai kelengkapan dari persyaratan-persyaratan yang telah diserahkan. (Sudjito, 1987:79)

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan tanpa wasiat terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, sedangkan dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain misalnya melalui jual beli, hibah, pemberian menurut adat, hibah wasiat dan lain-lain. (Harsono, 1997:297)

Pada tahun 1952 dikeluarkan Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1952 tentang Pemindahan Hak Tanah-tanah dan Barang-barang Tetap lainnya yang bertakluk pada hukum Eropa (Lembaran Negara 1952 Nomor 1), yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 (Lembaran Negara 1954 Nomor 78). (Harsono, 1997:103)

Peraturan tersebut di atas menetapkan bahwa dalam menunggu peraturan yang lebih lanjut buat sementara, setiap serah - pakai buat lebih dari satu tahun dan perbuatan-perbuatan yang berwujud pemindahan hak mengenai tanah-tanah dan barang-barang tetap yang lainnya, yang bertakluk kepada hukum Eropa, hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri Kehakiman. Semua perbuatan yang dilakukan diluar izin Menteri tersebut batal menurut hukum. Yang dimaksudkan dengan perbuatan pemindahan hak adalah *juridische levering* menurut *Overschrijvingsordonnantie* 1834. Tanpa izin Menteri maka *juridische levering*nya dianggap tidak pernah terjadi. (Harsono, 1997:103)

Dengan Undang-Undang Nomor 76 Tahun 1957 (Lembaran Negara Nomor 163) wewenang Menteri Kehakiman itu dialihkan pada Menteri Agraria. Ketentuan-ketentuan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 antara lain dimuat di dalam : Surat Edaran Menteri Kehakiman Tanggal 1 Maret 1952 Nomor JA10/9/21, Surat Edaran Menteri Agraria Tanggal 14 Mei 1960 Nomor Peta 4/16/I (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2001) dan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk 3/Ka/1962 (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2457). (Harsono, 1997:104)

Peraturan tentang perijinan tersebut bermaksud mencegah atau setidaknya

tidaknya mengurangi kemungkinan jatuhnya tanah-tanah Eropa (beserta rumah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya) ketangan orang-orang dan badan-badan hukum asing. (Harsono, 1997:104)

#### D. Kegiatan Kantor Pertanahan.

Kegiatan selanjutnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan cq. Seksi Pendaftaran Tanah, yaitu melakukan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya yang meliputi : pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas-batas bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah serta pembuatan surat ukur. Apabila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran hak itu dilakukan untuk pertama kali disebut dengan istilah “dasar permulaan” (*opzet*), sedangkan bila kegiatan itu meliputi perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, baik yang mengenai tanahnya (misal : pemisahan atau penggabungan), haknya, maupun pihak yang memunyaiinya, maka kegiatan ini disebut dengan istilah “dasar pemeliharaan” atau *bijhouding*. (Sudjito, 1987:79)

#### E. Pengumuman.

Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya disyaratkan harus diumumkan terlebih dahulu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Pengumuman yang sebagaimana dimaksud tersebut, dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta tempat lain yang dianggap perlu (misal : Kantor RW) dan dapat pula dilakukan melalui media massa.

F. Berita acara pengesahan.

Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan jika dalam jangka waktu pengumuman terdapat pihak yang mengajukan keberatan, maka diusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan tersebut diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dengan dibuatkan berita acara penyelesaiannya, sedangkan apabila usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tersebut tidak dapat dilakukan, maka Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka menurut ketentuan Pasal 28 PP No. 24 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Berita Acara pengesahan ini menjadi dasar untuk :

- a. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
- b. Pengakuan hak atas tanah;
- c. Pemberian hak atas tanah.

G. Pembukuan atas bidang tanah.

Pasal 30 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, maka dilakukan pembukuan hak atas bidang tanah dengan ketentuan :

- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1), yaitu membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut;
- b. yang data fisik dan data yuridis belum lengkap, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Catatan ini

akan dihapus apabila :

- Telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau
  - Telah lewat waktu lima tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan;
- c. yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan ini dihapus apabila :
- Telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau
  - Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa tanah yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
  - Setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan;
- d. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk *status quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Catatan ini dihapus apabila :
- Telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau

- Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk *status quo* atau penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sita atau perintah *status quo* tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah *status quo* dilakukan apabila :
- Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau ;
  - Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *status quo* dari Pengadilan.

#### H. Penerbitan sertifikat.

Tahap akhir dari prosedur pendaftaran tanah adalah apabila semua hak-hak atas tanah telah dibukukan dan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan beserta salinan surat ukurnya. Dengan demikian terwujudlah sertifikat.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Penerbitan sertifikat ini dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya oleh karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA.

Dalam penjelasan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan.

Sementara itu, menurut penjelasan Ir. Agus Riyanto dari Kasi Pengukuran

Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, disebutkan bahwa luas Kabupaten Dati II Jember adalah 329.333,94 Ha, yang terdiri dari 119.519,5 Ha merupakan tanah kawasan hutan, sedangkan sisanya seluas 209.814,44 Ha merupakan tanah yang harus didaftar dan didata status haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sampai dengan tahun 1997, jumlah tanah yang sudah didaftarkan dan mempunyai sertifikat adalah sekitar 30 % meliputi penguasaan tanah dengan berbagai macam hak atas tanah. Ketidakpastian mengenai jumlah ini disebabkan karena kurangnya sarana dan prasarana dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Namun demikian, seiring perkembangan jaman dan dengan diberlakukannya peraturan terbaru mengenai pendaftaran tanah yaitu PP No. 24 Tahun 1997, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui Kasi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah sejak bulan April Tahun 1999 akan melakukan penghitungan secara pasti mengenai luas tanah yang sudah didaftar dan yang sudah diterbitkan sertifikatnya. (Hasil wawancara tanggal 14 April 1999).

### **3.3. Kekuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Terhadap Pihak Ketiga**

Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Dalam kedudukan sertifikat sebagai alat bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat seperti dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka didalamnya berisi pembuktian atas:

1. Jenis hak atas tanah;
2. Pemegang hak;
3. Keterangan fisik tentang tanah;
4. Beban di atas tanah;

5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah. (Perangin, 1996:3)

Fungsi sertifikat yang utama adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, namun demikian sertifikat dapat juga berfungsi lain yaitu memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sementara bagi Pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar di Kantor Pertanahan. (Sudjito, 1987:71).

Data tentang tanah yang bersangkutan telah tersimpan secara lengkap di Kantor Pertanahan dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah dapat ditemukan, karena data pertanahan sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misal : pengembangan kota, penarikan PBB, dan lain-lain. (Sudjito, 1987:71).

Yang jelas bahwa sertifikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Dengan sertifikat itu segala sesuatunya akan mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. (Sudjito, 1987:72).

Berdasarkan ketentuan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan yaitu sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, Indonesia menggunakan sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif.

Pendaftaran tanah dengan sistem negatif menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. (Perangin, 1994b:98)

Bila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka Hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai keterangan yang benar, bila tidak

dapat dibuktikan dengan alat-alat yang lain yang menyatakan bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu). Tetapi kalau kepada Hakim ditunjukkan, misalnya : Akta jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka Hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lain (misal : saksi, kuitansi, dll), yang menyatakan bahwa seseorang itu benar-benar berhak atas tanah itu. (Perangin, 1996:2)

Tanda pajak (petok pajak bumi, girik, kekitir, Ipeda, verponding Indonesia) secara yuridis bukan alat bukti hak atas tanah. Tanda pajak itu baru bisa diterima sebagai alat bukti hak atas tanah setelah ditunjang oleh keterangan yang tertulis dari Kepala Desa atau Lurah yang dikuatkan oleh Camat serta pengumuman kepada masyarakat luas. (Perangin, 1996:2)

Sistem negatif mempunyai kelemahan, yaitu bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu manghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dalam sistem negatif, jaminan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih harus berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya. Dalam pada itu kelemahan ini diimbangi oleh asas bahwa pihak ketiga yang beritikad baik dan mendasarkan perbuatannya pada keterangan yang diberikan oleh pendaftaran tanah, umumnya mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini disebabkan karena sistem negatif yang digunakan bukanlah sistem negatif murni, tetapi dengan ditambah "bertendens positif", artinya kelemahan-kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum dapat tercapai. (Perangin, 1994b:98)

Ketentuan tersebut diatas dipertegas dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ini, maka tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertifikat sebagai alat buktinya yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

#### **3.4. Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Bila Terjadi Sengketa.**

Sengketa, yang juga dikenal sebagai konflik merupakan fenomena yang *inheren* dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris, dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk pemenuhan kebutuhan manusia. Sengketa atau konflik merupakan fenomena yang tidak dapat dihilangkan. Konflik merupakan bagian dari pola hubungan antar manusia, kelompok, golongan, masyarakat, bangsa dan negara yang seharusnya dipahami sebagai kenyataan. (Hadimulyo, 1997:10).

##### **3.4.1 Macam-Macam Konflik Yang Berkaitan Dengan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti**

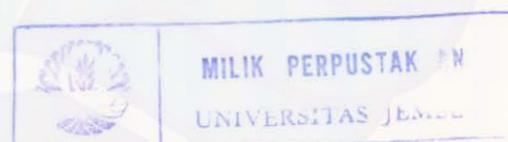
Tanah merupakan faktor produksi utama dalam kegiatan ekonomi, disamping tenaga kerja dan modal. Kebijakan pembangunan yang menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi menuju proses industrialisasi sangat memerlukan tanah untuk berbagai macam kepentingan, seperti untuk lokasi pabrik, pemukiman, pusat-pusat kegiatan ekonomi bisnis, perkantoran, serta sarana dan prasarana industri lainnya.

Yang menjadi masalah biasanya adalah peruntukkan masalah tanah tersebut, karena satu sama lain memiliki kepentingan yang berbeda-beda. Apabila perbedaan kepentingan ini tidak terjembatani dengan baik, maka biasanya menyulut konflik yang tidak terelakkan. Kasus-kasus penggusuran, pemindahan pemukiman secara paksa, dan peralihan peruntukan tanah tanpa sepengetahuan penduduk yang telah lama mendiaminya atas nama pembangunan, adalah contoh-contoh yang sering dijumpai. Tanah yang semula berdasar atas undang-undang seharusnya berfungsi sosial, berubah fungsinya semata-mata sebagai komoditas yang tunduk pada hukum permintaan dan penawaran. (Hadimulyo, 1997:18)

Berdasarkan hasil wawancara penyusun dengan Hakim Pengadilan Negeri Jember, yaitu Bapak Rasminto, S.H. dan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu Bapak Ir. Agus Riyanto dari Kasi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah, dapat diambil kesimpulan bahwa sengketa tanah yang sering terjadi di Kabupaten Jember adalah seperti adanya anggapan bahwa petok pajak bumi merupakan alat bukti hak milik dan pengakuan yang tanpa didukung dengan alat bukti yang menyatakan bahwa sebelum bersertifikat dia adalah pemiliknya.

Dalam hal terjadi sengketa tanah, sertifikat mempunyai alat bukti yang kuat. Data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima oleh Hakim sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Bahkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.

Sertifikat memang bukan merupakan satu-satunya alat bukti atas tanah. Hak atas tanah masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain, misal : saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Namun demikian, apabila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka Hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai keterangan yang benar tanpa perlu bukti tambahan yang lain yang menyatakan bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu). Sedangkan apabila



kepada Hakim ditunjukkan alat bukti lain, selain sertifikat, misalnya : akta jual beli, maka Hakim harus diyakinkan oleh alat yang lain, seperti : saksi-saksi, kwitansi, dan lain-lain, yang menyatakan bahwa seseorang itu benar-benar berhak atas tanah yang bersangkutan. (Perangin, 1996:2)

### 3.4.2 Proses Penyelesaian Sengketa

Seperti telah disebutkan diatas bahwa konflik tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan manusia. Konflik merupakan bagian dari pola hubungan antar manusia, kelompok, golongan, masyarakat, bangsa dan negara yang seharusnya dipahami sebagai kenyataan. Namun demikian, manusia sebagai makhluk yang paling sempurna harus berusaha untuk menyelesaikan atau setidaknya meminimalkan terjadinya konflik..

#### A. Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia berdasarkan atas Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Berdasarkan ketentuan ini dapat dimungkinkan terjadinya penyelesaian sengketa diluar sidang Pengadilan. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara musyawarah mufakat berdasarkan adat istiadat yang dianut dan berlaku didaerah yang bersangkutan.

Latar belakang masyarakat Indonesia, yang cenderung mementingkan harmoni, keselarasan, kerukunan dan kurang begitu mau dan mampu melihat suatu konflik dalam kenyataan yang wajar serta masih kuatnya anggapan yang menyatakan bahwa proses melalui Pengadilan adalah proses yang berbelit-belit dan memerlukan banyak biaya, tenaga, dan waktu sangat memungkinkan dilakukannya alternatif penyelesaian sengketa diluar Pengadilan. Alternatif penyelesaian sengketa (Alternative Dispute Resolution atau ADR) adalah sebuah konsep yang mencakup berbagai bentuk penyelesaian sengketa diluar proses peradilan. (Hadimulyo, 1997:6)

Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa diluar proses peradilan tersebut adalah :

1. Konsiliasi, adalah usaha yang dilakukan pihak ketiga yang bersifat netral, untuk berkomunikasi dengan kelompok-kelompok yang bersengketa secara terpisah, dengan tujuan untuk mengurangi ketegangan dan mengusahakan kearah tercapainya persetujuan untuk berlangsungnya suatu proses penyelesaian sengketa;
2. Fasilitasi, adalah bantuan pihak ketiga untuk menghasilkan suatu pertemuan atau perundingan yang produktif;
3. Negosiasi, adalah proses yang berlangsung secara sukarela diantara pihak-pihak yang bertatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima kedua belah pihak mengenai suatu isu atau masalah tertentu;
4. Mediasi, adalah bantuan dari pihak ketiga dalam proses negosiasi, namun pihak ketiga (mediator) tersebut tidak ikut campur mengambil keputusan;
5. Konsultasi, adalah pertemuan yang digunakan oleh para pihak kepada seseorang atau badan yang dinilai memiliki wewenang dan kekuasaan otoritatif untuk memberikan pertimbangan, saran atau usulan yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah;
6. Koordinasi, adalah upaya yang dilakukan oleh pihak yang memiliki otoritas tertentu untuk menyelesaikan masalah-masalah yang melibatkan banyak pihak agar terhindar dari penanganan yang tumpang tindih. (Hadimulyo, 1997:31).

B. Kepala Desa sebagai Hakim perdamaian desa.

Dalam prakteknya, penyelesaian sengketa diluar Pengadilan dilakukan dengan jalan musyawarah mufakat. Keputusan musyawarah ini dilaporkan kepada Kepala Desa dan apabila berhasil mempunyai efek yang baik secara sosiologis, psikologis, juga yuridis karena :

- a. pelaksanaan keputusan mereka sederhana;
- b. boleh dikatakan tanpa biaya, oleh karena dilaksanakan oleh mereka dengan disaksikan oleh Kepala Desa setempat;

- c. diantara mereka tidak sampai retak dalam tali persaudaraan;
- d. ada unsur kerukunan yang dilandasi dengan kesadaran yang tinggi;
- e. secara lahir bathin tidak sampai terjadi kegoncangan hukum, dalam arti membantu terlaksananya ketertiban umum. (Suhadi, Tanpa Tahun:64).

Penyelesaian perkara dimuka Kepala Desa merupakan hal yang wajar dalam batas-batas tugas untuk mengatur warga desanya agar senantiasa aman dan tenteram. Hal ini dapat membantu penyelesaian oleh Hakim bilamana misalnya diajukan ke Pengadilan karena mempunyai landasan yang kuat yaitu berdasarkan sendi-sendi hukum yang hidup didalam masyarakat, sepanjang tidak menjadi penekanan atau paksaan kepada pihak-pihak yang bersangkutan. (Suhadi, Tanpa Tahun:65)

Apabila persengketaan mereka dapat diselesaikan dimuka Kepala Desa, maka persengketaan itu telah dapat diselesaikan dengan mendapat kepastian hukum dan mereka melaksanakan dengan baik seperti yang telah diputuskan oleh Kepala Desa setempat. Akan tetapi, apabila persengketaan tidak dapat diselesaikan dimuka Kepala Desa, persengketaan dapat dibawa ke Kantor Kecamatan guna penyelesaiannya oleh Camat setempat. Pengalihan kepada Kecamatan karena administrasinya lebih teratur dan lebih lengkap sehingga bentuk penyelesaiannya dituangkan dalam suatu surat. (Suhadi, Tanpa Tahun:66)

Penyelesaian sengketa dengan jalan musyawarah untuk mufakat ini ditegaskan pula dalam Pasal 27 PP No. 24 Tahun 1997. Pasal ini menyatakan bahwa setiap keberatan yang diajukan diusahakan agar secepatnya diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

#### C. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan

Gugatan ke Pengadilan dilakukan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil. Dalam penyelesaian sengketa melalui proses Pengadilan, maka Hakim harus menerima sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang harus dipercaya sebagai alat bukti satu-satunya, selama tidak ada alat

bukti lawan (*Tegen Bewijs*) yang dapat melumpuhkannya. (Soehadi, Tanpa Tahun:70)

Dalam rangka memperkuat kesempurnaan kekuatan sertifikat hak atas tanah, maka pihak BPN selaku lembaga yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah selalu diikutsertakan dalam beracara di Pengadilan sebagai saksi ahli. Kalau ternyata bahwa keterangan dari hasil pendaftaran tanah adalah tidak benar, maka akan diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. (Perangin, 1994:98)

#### 3.4.3. Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Data fisik dan data yuridis yang termuat didalam sertifikat merupakan hasil perbuatan Hakim pendaftaran tanah dengan usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Pihak ketiga yang beritikad baik dengan mendasarkan perbuatannya pada keterangan yang tercantum dalam sertifikat mendapat perlindungan hukum. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat tanpa perlu bukti tambahan. Bahkan setelah jangka waktu 5 (lima) tahun diterbitkannya sertifikat, sertifikat tidak dapat diganggu gugat. Bila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah maka Hakim harus menerima keterangan yang ada dalam sertifikat sebagai keterangan yang benar, tanpa perlu bukti tambahan lain, selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. (Perangin, 1996:2).

Dengan melihat ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta diterbitkannya sertifikat, sertifikat hak atas tanah itu memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. (Sudjito, 1987:72).

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang melibatkan Pemerintah, pemegang hak atas tanah dan pejabat lainnya yang terkait, dilaksanakan dengan usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar guna mencapai tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi bagi pihak yang memerlukan serta terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanahan.
2. Dalam rangka memperoleh sertifikat hak milik atas tanah, setiap pemohon harus melengkapi persyaratan-persyaratan tertentu yang diwajibkan dengan memperhatikan asal tanah hak milik yang bersangkutan. Persyaratan tersebut diantaranya adalah : akta jual beli, akta hibah, surat pajak hasil bumi, dan lain sebagainya.
3. Berdasarkan sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendens positif, maka pihak ketiga yang beritikad baik dan mendasarkan perbuatannya pada keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat, umumnya mendapat perlindungan hukum. Bahkan setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.
4. Dalam hal terjadi sengketa, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat tanpa memerlukan bukti tambahan lain. Ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertifikat harus dianggap benar (oleh Hakim) selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat penyusun sumbangkan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah, hendaknya dipikirkan cara-cara untuk membudayakan pendaftaran tanah demi terwujudnya perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang hukum pertanahan.
2. Bagi Pejabat Pelaksana, perlu terus membenahi diri untuk menciptakan para Pejabat Pelaksana yang berkualitas didalam menunjang terciptanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Peningkatanm kualitas ini dapat dilakukan secara merata hingga kepada Pejabat Pelaksana ditingkat daerah dengan pembinaan secara intensif maupun dengan sosialisasi dan penyuluhan hukum dan peraturan perundang-undangan secara terencana dalam berbagai kegiatan.
3. Bagi masyarakat pada umumnya, diharapkan untuk dapat menumbuhkan kesadaran hukum dibidang hukum pertanahan sehingga selalu memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan didalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Dengan mengingat kedudukan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka masyarakat diharapkan untuk mensertifikatkan tanah hak miliknya agar mendapatkan rasa aman dan tenteram serta sebagai antisipasi terjadinya sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 1997. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Surabaya : PT. Magna Systrindo.
- Hadimulyo. 1997. Mempertimbangkan ADR. Jakarta : ELSAM.
- Harsono, B. 1994. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta : Djambatan.
- . 1997. Hukum Agraria Indonesia Jilid I (edisi revisi) Jakarta : Djambatan.
- Ismuhadi, S. 1997. Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Makalah (Belum Diterbitkan) pada Diskusi Panel yang diselenggarakan oleh Panitia Peringatan HUT UUPA ke-37 IPPAT Komisariat Cabang Bogor tanggal 4 Oktober 1997.
- Kusnardi, M. 1988. Hukum Tata Negara Indonesia. Jakarta : Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mertokusumo, S. 1993. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta : Liberty.
- Parlindungan, A. P. 1989. "Politik dan Hukum Agraria di Zaman Orde Baru". Dalam Prisma. (April, XVIII). No. 4. Jakarta : LP3ES. Halaman 3-14.
- Perangin, E. 1994a. Mencegah Sengketa Tanah. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- . 1994b. Hukum Agraria Di Indonesia. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- . 1996. Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sudiyat, I. 1981. Hukum Adat : Sketsa Asas. Yogyakarta : Liberty.
- Sudjito. 1987. PRONA. Yogyakarta : Liberty.
- Soemitro, R. H. 1990. Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1963. Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat. Jakarta: Gunung Agung.

Subekti, R. 1963. Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat. Jakarta: Gunung Agung.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1992. KUHP dengan tambahan UUPA dan Undang-Undang Perkawinan. Jakarta : PT. Pradnya Paramitha.

Soehadi, R. (Tanpa Tahun). Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah UUPA. Surabaya : Usaha Nasional.

Universitas Jember. 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember.





## FAKULTAS HUKUM

Jalan Jawa (Tegalboto) No. 15 Kotak Pos 9 - Jember Telp. 85462

Nomor : 960 /PT.32.H4.FH/N 1 1999

Temp. :

Perihal : KONSULTASI.

Kepada : Yth. Sdr. Kepala  
Pertanahan Kabupaten Jember  
di -  
J E M B E R

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang Mahasiswa :

Nama : DWI KUSNANDAR

NIM : 94.066

Program : SI

Alamat : Jl. Halmahera Raya 4 Jember

Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

" SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK  
SEBAGAI CARA UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELE  
SAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DAERAH  
TINGKAT II JEMBER.



## FAKULTAS HUKUM

Jalan Jawa (Tegalboto) No. 15 Kotak Pos 9 - Jember Telp. 85462

Nomor : 959 /PT.32.H4.FH/N 1 1999

Lamp. :

Perihal : KONSULTASI.

Kepada : Yth. Sdr. Ketua

Pengadilan Negeri Jember  
di -

JEMBER

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang Mahasiswa :

N a m a : DWI KUSNANDAR

NIM : 94. 066

Program : SI

Alamat : Jl. Halmahera Raya 4 Jember

Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

" SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK  
SEBAGAI CARA UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELE  
SAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DAERAH  
TINGKAT II JEMBER.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI.  
UNIVERSITAS JEMBER  
**LEMBAGA PENELITIAN**

Alamat : Jl. Veteran No. 3 Telp. (0331) 422723 Fax. (0331) 425540 Jember (68118)

Nomor : 222/J 25.2/PG/99  
Lampiran : - eksemplar  
Perihal : *Permohonan Ijin Mengadakan Penelitian*

8 April 1999

Kepada : Yth, Sdr. Kakansospel  
Pemda Dati II Jember  
di -  
J E M B E R .

Bersama ini kami sampaikan dengan hormat permohonan ijin mengadakan penelitian untuk memperoleh data,

Nama / NIM : DWI KUSNANDAR / 94-066  
Dosen / Mahasiswa : Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Alamat : Jl. Halmahera Raya 4 Jember  
Judul Penelitian : Sertifikat Hak Milik Suatu Tanda Bukti  
Hak Sebagai Cara Untuk Menghindari Dan  
Menyelesaikan Sengketa Tanah Di Kabupa-  
ten Jember .  
Di Daerah : Kantor Pertanahan Kab. Jember.  
Lamanya : 3 bulan.

Untuk pelaksanaan penelitian tersebut di atas, mohon bantuan serta perkenan Saudara untuk memberikan ijin kepada dosen / mahasiswa tersebut dalam mengadakan penelitian sesuai dengan judul tersebut di atas.

Demikian atas perkenan dan bantuan Saudara kami ucapkan terima kasih.

Tembusan Kepada Yth.:  
1. Sdr Dekan Fakultas di UNEJ  
2. Dosen / Mahasiswa ybs.



Ketua,

Desmita KIP, SU  
NIP. 130 531 976



MILIK PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER

PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TK II JEMBER  
KANTOR SOSIAL POLITIK  
Jalan Kartini No 3 TELP.487732  
JEMBER

Jember, 12 April 1999.

Nomor : 072/137/330.36/1999.  
Sifat : Penting  
Lampiran : -  
Perihal : SURVEY / RESEARCH

K e p a d a  
Yth. Sdr. Kepala B P N  
Kab. Dati II Jember  
di -

J E M B E R

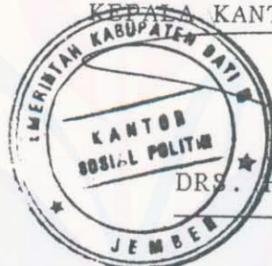
Dasar Surat Keterangan Ketua Lembaga Penelitian Univ. Jember, Tanggal 08 April 1999, Nomor: 222/J25.2/PG/1999, perihal permohonan ijin Survey/Research.

Demi kelancaran serta kemudahan dalam pelaksanaan Survey/Research dimaksud diminta kepada Saudara untuk memberikan bantuan berupa data/ keterangan yang diperlukan oleh :

N a m a : DWI KUSNANDAR / 94-066.  
Alamat : JL.HALMAHERA RAYA 4 JEMBER.  
Pekerjaan : MHS. FAK. HUKUM UNIV. JEMBER.  
Keperluan : SURVEY/RESEARCH.  
Judul : "SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK SEBAGAI CARA UNTUK MENGHINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN JEMBER".  
W a k t u : TANGGAL 08 APRIL 1999 S/D 08 JULI 1999.  
Peserta : -

Demikian atas perhatian serta bantuannya kami ucapkan terima kasih.

An. BUPATI KEPALA DAERAH TK II JEMBER  
KEPALA KANTOR SOSIAL POLITIK



TEMBUSAN : Kepada Yth.

1. Sdr. Kapolres Jember;
2. Sdr. Dan Dim 0824 Jember;
3. Sdr. Rektor Univ. Jember.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. K.H. Siddiq No. 55 Telp. (0331) 425241 Jember

### SURAT - KETERANGAN

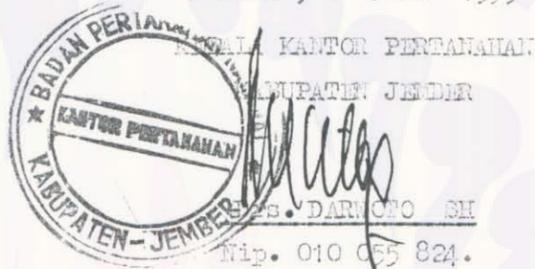
Nomor : 070.353.4 - 1999

Yang bertanda tangan dibawah ini , Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menerangkan bahwa :

N a m a : DWI KUSNANDAR  
Nim/Fakultas : 94 - 066 / Fakultas Hukum Universitas Jember .  
telah menyelesaikan penelitian / survey di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mulai tanggal 13 sampai 22 April 1999 , dalam rangka melongkapi data skripso dengan thoma / judul " SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK SEBAGAI CARA UNTUK MERHENDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN JEMBER "

Demikian untuk menjajikan maklum dan dapatnya dipergunakan sebagaimana mestinya .

Jember , 1 Juni 1999



o m o r : W10-D.30.UM.09.09- 62- 859  
ampiran : ---  
rihal : Surat Keterangan telah selesai  
Konsultasi/Wawancara atas nama  
DWI KUSNANDAR.

Dengan memperhatikan surat Saudara tertanggal 07 April 1999, Nomor :  
959/Pt.32.H4.FH/N 1 1999, perihal Konsultasi atas nama : DWI KUSNANDAR se-  
hubungan dengan penulisan Skripsi tentang :

----- SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK SEBAGAI CARA UNIK MENG-  
HINDARI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN DAERAH TINGKAT  
II JEMBER. -----

pada Pengadilan Negeri Jember.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Ketua Pengadilan Negeri Jember  
menerangkan bahwa :

N a m a : DWI KUSNANDAR ;  
N I M : 94.066 ;  
Program : S1 ;

telah selesai Konsultasi/Wawancara di Pengadilan Negeri Jember guna melengkapi  
penulisan Skripsinya dengan hasil baik.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai-  
mana mestinya.

f. Jember, Tgl.01 Juni 1999.

An. KETUA PENGADILAN NEGERI JEMBER  
HAKIM PENGADILAN NEGERI JEMBER,



**KARTU KONSULTASI**  
**BIMBINGAN SKRIPSI SARJANA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS JEMBER**

Nama : DWI KUSNANDAR  
 Nomor Mahasiswa : 9407100066  
 Jurusan : ILMU HUKUM  
 Judul Skripsi : SERTIFIKAT HAK MILIK SUATU TANDA BUKTI HAK  
 SEBAGAI CARA UNTUK MENGHINDARI DAN  
 MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN  
 DATI II JEMBER  
 Pembimbing : KUKUH ACHMADI, S.H.  
 Tgl. Persetujuan : mulai dari 5 April 1999 ..... 19 ..... s/d  
 14 Juni 1999 ..... 19 .....

No.	Konsultasi pada tgl	Masalah Yang dibicarakan	Tanda Tangan Pembimbing
1	1 April 1999	Konsultasi Judul	1
2	1 April 1999	Konsultasi Judul	2
3	5 April 1999	Konsultasi Out Line	3
4	7 April 1999	Konsultasi Bab I	4
5	26 April 1999	Konsultasi Bab II	5
6	26 April 1999	Konsultasi Bab II	6
7	4 Mei 1999	Konsultasi Bab II	7
8	11 Mei 1999	Konsultasi Bab I & Bab II	8
9	14 Mei 1999	Konsultasi Bab III	9
10	18 Mei 1999	Konsultasi Bab III	10
11	21 Mei 1999	Konsultasi Bab IV & III	11
12	24 Mei 1999	Konsultasi Bab IV & III	12
13			13
14	24 Mei 1999	Konsultasi Bab III dan IV	14
15	27 Mei 1999	Revisi Bab III	15
16	28 Mei 1999	Konsultasi/Revisi Bab III dan IV	16
17	14 Juni 1999	Konsultasi Bab awal Ujian	17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24