

2018

Hambatan-Hambatan dalam Pendaftaran Tanah yang Belum Bersertifikat Secara Sistematis di Kabupaten Deli Serdang

Thaslim, Andre Giovanni

Universitas Sumatera Utara

<http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/6799>

Downloaded from Repositori Institusi USU, Universitas Sumatera Utara

**HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN
DELI SERDANG**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk
mencapai gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

ANDRE GIOVANNI THASLIM

NIM : 140200438

**DEPARTEMEN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
PROGRAM KEKHUSUSAN AGRARIA**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

**HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN
DELI SERDANG**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk
mencapai gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

ANDRE GIOVANNI THASLIM

NIM : 140200438

DEPARTEMEN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

Disetujui Oleh :

Ketua

Dr. Agusmidah S.H, M. Hum

NIP. 197608162002122002

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H, M.S, CN

NIP. 196112311987031023

Mariati Zendrato, S.H, M. Hum.

NIP. 195703231987032001

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

2017

ABSTRAK
HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN DELI
SERDANG

Andre Giovanni Thaslim*)

Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H, M.S, CN**)

Mariati Zendrato, S.H, M. Hum***)

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah salah satu negara terluas dan terpadat di dunia. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak dan wilayah Negara yang sangat luas, maka keberadaan tanah dan fungsi akan hak atas tanah tidak dapat dipungkiri merupakan suatu hal yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia. Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah populasi penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun membuat tanah di Indonesia semakin terbatas, Hal ini menyebabkan timbulnya berbagai masalah tentang tanah. Untuk menghindari sengketa dan konflik yang dapat timbul dari pendaftaran tanah, maka perlu diselenggarakan pendaftaran tanah.

Dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria telah dengan tegas mengamanatkan kepada Pemerintah agar seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, pengertian 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam praktek pelaksanaannya, pendaftaran tanah harus mengandung asas yang sederhana, aman, mutakhir, terjangkau, dan terbuka sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah selain untuk mencegah terjadinya konflik dan sengketa yang dapat timbul, juga bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, memberikan informasi kepada pihak yang bersangkutan dan untuk menjaga tertib administrasi pemerintahan.

Metode penelitian yang dilakukan penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini adalah metode penelitian empiris. Dimana penelitian untuk skripsi ini dilakukan dengan mengumpulkan data primer dan sekunder. Pengumpulan sekunder dilakukan dengan mencari data kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Sedangkan untuk memperoleh data primer, penulis melakukan riset lapangan dengan melakan penelitian pada kantor pertanahan di Kabupaten Deli Serdang dan di kantor Notaris Kabupaten Deli Serdang. Dan dari hasil yang telah diperoleh dapat disimpulkan bahwa hambatan pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli

Serdang datang dari 2 pihak, yaitu dari pemerintah dan masyarakat. Kesimpulan penelitian ini adalah efektivitas pelayanan dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang masih kurang efektif karena kurangnya tenaga kerja dan fasilitas serta fokus pemerintah yang belum menjadikan pendaftaran tanah sistematis sebuah prioritas yang harus diutamakan. Dari sudut masyarakat, prosedur pendaftaran tanah masih belum sepenuhnya dimengerti masyarakat, masyarakat merasa pendaftaran hak atas tanah akan mempersulit mereka. Untuk itu diharapkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk memperbaiki kekurangannya.

Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah dengan meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM), memberantas calo dan melakukan sosialisasi, sedangkan upaya pemerintah untuk mengatasinya adalah dengan menjalankan PRONA. Sesuai dengan kondisi perekonomian masyarakat tertentu, maka segala pembiayaan yang bersangkutan maka bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya. Pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum tersebut harus mengandung unsur keadilan dan kemanusiaan terutama masyarakat ekonomi lemah sehingga dapat memberi perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah. Disarankan kepada pemerintah agar dapat lebih memprioritaskan pendaftaran tanah secara sistematis agar pendaftaran tanah seperti yang dicita-citakan oleh UUPA dapat terwujud.

Kata Kunci : -Pendaftaran tanah

-Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

***Mahasiswa/I Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

**** Dosen Pembimbing I**

*****Dosen Pembimbing II**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan bagi Tuhan yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis mampu untuk melanjutkan perkuliahan sampai pada tahap penyelesaian skripsi ini dengan baik.

Adapun skripsi ini berjudul “Hambatan-Hambatan Dalam Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Secara Sistematis Di Kabupaten Deli Serdang” yang merupakan salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan Pendidikan Program S-1 di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa hasil Penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, Penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik dari para pembaca skripsi ini. Kelak adanya saran dan kritik tersebut, maka diharapkan Penulis dapat menghasilkan karya tulis yang lebih baik dan berkualitas, baik dari segi substansi maupun dari segi Penulisan.

Dalam proses penulisan skripsi ini, Penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak dan pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Runtung Sitepu, S.H., M. Hum, selaku Rektor Universitas Sumatera Utara (USU) yang telah mengelola dan menyelenggarakan universitas sesuai dengan visi dan misi USU.
2. Bapak Prof. Dr. Budiman Ginting, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) yang telah memimpin penyelenggaraan pendidikan, penelitian, pengabdian kepada masyarakat, serta

membina tenaga pendidik dan mahasiswa di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU)

3. Bapak Dr. O.K. Saidin, S.H., M.Hum., selaku pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) yang telah banyak membantu Dekan dalam memimpin pelaksanaan pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.
4. Ibu Puspa Melati Hasibuan S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) yang telah banyak membantu Dekan dalam memimpin pelaksanaan kegiatan di bidang administrasi hukum.
5. Bapak Dr. Jelly Leviza, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) yang telah banyak membantu Dekan dalam pelaksanaan kegiatan di bidang pembinaan dan pelayanan kesejahteraan mahasiswa.
6. Ibu Dr. Agusmidah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara.
7. Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H., M.S., CN., selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Agraria dan Dosen Pembimbing I. Dalam kesempatan ini, Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas ilmu yang dibagikan Beliau pada saat perkuliahan. Penulis juga sangat berterima kasih atas segala bantuan, kritikan, saran dan semangat serta perhatian penuh yang sangat berarti dan bermanfaat dalam penulisan skripsi ini.

8. Ibu Mariati Zandrato, S.H. M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II. Penulis sangat berterima kasih atas segala bantuan, kritikan, saran, semangat, dedikasi, dan perhatian penuh yang sangat berarti dan bermanfaat dalam penulisan skripsi ini.
9. Bapak Affan Mukti S.H., M.Hum., selaku Dosen dalam Program Kekhususan Hukum Agraria.
10. Ibu Zaidar S.H., M.Hum., selaku Dosen dalam Program Kekhususan Hukum Agraria.
11. Bapak Muhammad Husni, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Akademik Penulis dari awal semester hingga akhir semester.
12. Bapak /Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara seluruhnya yang telah mendidik dan membimbing penulis selama tujuh semester dalam menempuh pendidikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
13. Orang tua saya, serta adik-adik saya yang saya cintai, yang selalu mendoakan saya dan menjadi teladan bagi saya serta menjadi motivasi yang sangat besar untuk bisa meraih kesuksesan.
14. Teman-teman seperjuangan saya yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, yang telah membantu dan memberikan semangat kepada Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
15. Teman-teman diluar kampus yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Penulis memohon maaf kepada Bapak/Ibu Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji atas sikap dan kata yang tidak berkenan selama penulisan skripsi ini. Akhirnya sembari mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat dan Karunia-Nya, penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Medan, 15 Januari 2017

Penulis

(Andre Giovanni Thaslim)

140200438

DAFTAR ISI

ABSTRAK I

KATA PENGANTAR..... III

DAFTAR ISI.....	VII
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penulisan	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	6
D. Keaslian Penulisan	8
E. Tinjauan Kepustakaan.....	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penelitian.....	15
BAB II. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DI	
INDONESIA	17
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	17
B. Tujuan Pendaftaran Tanah	21
C. Azas-Azas Pendaftaran Tanah	27
D. Objek Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	30
E. Sistem Pendaftaran Tanah.....	62
BAB IV.PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK DI	
KABUPATEN DELI SERDANG DANHAMBATANNYA.....	71
A. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Deli	
Serdang	71
B. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Sporadis.....	77

C. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang	80
D. Hambatan Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang	83
E. Penyelesaian Hambatan Untuk Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang	88
BAB V. PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perkembangan pesat yang terjadi dalam pembangunan di Indonesia tidak bisa dilepaskan begitu saja tanpa melihat hubungannya dengan pendaftaran tanah. Sebagai negara agraris, masyarakat Indonesia sangat bergantung kepada tanah. Karena tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah, maka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang penting. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah dalam rangka

memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi masyarakat. Untuk tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah dan juga untuk memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pokok yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menetapkan secara definitif apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Namun dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditegaskan pendaftaran tanah meliputi :

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

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah yang juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, jenis hak, luas tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan

dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk masyarakat agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib di daftar.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

- b. Pembuktian hak dan pembuktian data fisik
 - c. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
2. Kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran meliputi :
- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran pertama kali terhadap sebidang tanah yang semula belum pernah di daftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah. Objek pendaftaran tanah adalah satuan-satuan bidang tanah dan hak tanggungan.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek wilayah suatu desa/kelurahan. Hal ini diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara Individual atau massal. Pendaftaran tanah

secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹

Masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu ada setiap tahun. Ini dikarenakan pendaftaran tanah secara sistematis adalah program dari pemerintah yang pengadaanya hanya akan terjadi berdasarkan kebijakan pemerintah. Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap dalam jangka waktu dekat dapat mendaftarkan tanahnya, maka pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian pemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid I, Djambatan, Revisi, 2003, hlm 74.

tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Namun tidak semua golongan masyarakat mampu untuk menggunakan jasa pengurusan yang ditawarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Masih banyak masyarakat di Indonesia yang mengandalkan program pemerintah untuk mendaftarkan tanahnya karena beberapa faktor, permasalahannya adalah program pendaftaran tanah secara sistematis yang dibuat oleh pemerintah kurang disosialisasikan dan tidak menentu waktu pengadaannya, di lain pihak, kebutuhan akan fungsi tanah sangatlah besar.

Oleh karena itu, banyak masyarakat yang tidak mempunyai pilihan lain selain menunggu program pemerintah dilaksanakan di wilayah mereka. Meskipun pendaftaran tanah secara sistematis merupakan prakarsa dari pemerintah, namun dewasa ini, pendaftaran tanah secara sistematis berjalan sangat lambat. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat topik tersebut dalam penulisan hukum ini dengan judul “Hambatan-Hambatan Dalam Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Secara Sistematis Di Kabupaten Deli Serdang” .

B. Permasalahan

1. Bagaimana pengaturan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia?

2. Bagaimana tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dilakukan di Kabupaten Deli Serdang?
3. Apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Deli Serdang dan apa upaya untuk mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian

1. Adapun tujuan dari penyusunan makalah ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui tentang pendaftaran tanah di Indonesia.
 - b. Untuk mengetahui dengan rinci masalah-masalah yang mungkin dihadapi dalam melakukan pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli Serdang.
 - c. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli Serdang dan solusi apa yang ditawarkan pemerintah untuk menjaga kelancaran proses pendaftaran tanah itu sendiri.

2. Adapun manfaat dari penyusunan dari makalah ini adalah :
 - a. Manfaat teoritis
 - 1) Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum khususnya di hukum agraria.
 - 2) Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang diteliti penulis.

3) Agar mahasiswa dapat mengerti hal-hal mengenai pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

1) Sebagai sarana informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi yang terkait dalam penelitian tersebut.

2) Untuk memberikan referensi atau pedoman kepada masyarakat yang berkepentingan dan instansi yang berwenang sehingga dapat mengambil langkah yang tepat dalam menghadapi kendala yang muncul dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli Serdang.

D. Keaslian Penulisan

Penulisan skripsi ini dilakukan atas inisiatif sendiri dan tentunya dengan berbagai masukan dari berbagai pihak yang membantu penulisan ini. Tulisan ini dibuat mengingat pendaftaran tanah di Indonesia masih belum dipahami oleh semua golongan masyarakat karena prosedur yang tidak mudah dan kurangnya pengetahuan masyarakat akan tata cara pendaftaran tanah, maka penting untuk dilakukan penelusuran lebih lanjut terhadap bagaimana proses dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah tersebut agar dapat memperoleh informasi dan rincian untuk mendapatkan pemahaman lebih dalam mengenai kegiatan tersebut.

Penulisan ini belum pernah dibuat oleh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara sebelumnya, adapun judul yang hampir sama

yang dibuat oleh mahasiswa dalam penyusunan tesis adalah “Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang”, walaupun ada kesamaan, hal itu pastilah dilakukan dengan tidak sengaja dan tentunya dengan pendekatan masalah berbeda.

Penulisan ini juga dilengkapi dengan adanya kutipan-kutipan dari beberapa sumber yang telah disebutkan di atas dengan tidak bermaksud untuk mengurangi tujuan, manfaat dan keaslian penulisan ini.

E. Tinjauan Kepustakaan

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.³

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁴

² Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 1

³ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 2

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁵

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.⁶

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁷

Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak-pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁸

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini.⁹

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang

⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 3

⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 4

⁶ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 5

⁷ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 6

⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 7

⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 9

meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/Kelurahan.¹⁰

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹¹

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.¹²

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.¹³

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.¹⁴

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,

¹⁰ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 10

¹¹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 11

¹² Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 12

¹³ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 17

¹⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 19

tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁵

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.¹⁶

Kantor Pertanahan adalah unit Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.¹⁸

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan - permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.¹⁹

¹⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 20

¹⁶ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 22

¹⁷ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 23

¹⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 24.

¹⁹ H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm 18.

Berikut ini akan dikemukakan metode penelitian yang digunakan pada proposal penelitian ini, yaitu :

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah normatif. Penelitian normatif maksudnya penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian melalui literatur-literatur, buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang mendukung skripsi ini.

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang ditujukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang subjek (makhluk), keadaan dan gejala lainnya.

Penelitian ini bersifat empiris yaitu penelitian yang diperoleh langsung dari sumber data, tidak dari hasil olahan pihak lain. Secara empiris maksudnya ialah penelitian dilakukan dengan mewawancarai secara langsung individu yang bekerja di Kantor Pertanahan.

3. Pendekatan

Di dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan yang dilakukan oleh peneliti, yakni dengan pendekatan normatif untuk menelaah berbagai peraturan perundang-undangan.

Selain itu, peneliti juga menggunakan pendekatan evaluasi dan eksplorasi untuk menyelesaikan permasalahan yang diangkat dalam proposal penelitian ini, dimana data penelitian diperoleh dari lapangan.

4. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah melalui :

1. Data Primer

Data primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri, Peraturan Pemerintah maupun kebijakan pemerintah lainnya terkait Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu bahan yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu karya ilmiah berupa literatur, jurnal, dan sebagainya.

3. Data Tersier

Data tersier adalah data yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan lain yang digunakan untuk mendukung penyelesaian penelitian ini.

5. Cara pengumpulan

Data diperoleh dengan cara antara lain :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Metode ini dilakukan dengan penelitian atas literatur-literatur, buku-buku dan peraturan perundangan-undangan serta sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan penyusunan skripsi ini yang sifatnya teoritis, baik itu data primer maupun data sekunder.

2. Penelitian Observasi (*Observation Research*)

Metode ini dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui proses pengamatan dalam penelitian, dimana peneliti mengumpulkan secara langsung informasi di lapangan dan menelaah buku-buku dan artikel yang berhubungan langsung dengan masalah yang diteliti, serta mewawancarai beberapa pegawai kantor notaris Kabupaten Deli Serdang dan juga pegawai kantor Badan Pertanahan Negara di Kabupaten Deli Serdang.

6. Analisis Data

Seluruh data yang telah diperoleh dan dikumpulkan, selanjutnya akan ditelaah dan dianalisis secara kualitatif. Analisis data secara kualitatif dilakukan dengan pemilihan pasal-pasal yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah kemudian membuat sistematika dari pasal-pasal tersebut sehingga menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan

permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tetap mengacu pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah sehingga dapat dimengerti, kemudian ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penelitian

Untuk memperjelas penguraian dari isi skripsi ini, maka penulis merangka sistematika penelitian dari isi skripsi ini dengan beberapa bab, yakni :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Kepustakaan, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

BAB II : TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Bab ini akan memaparkan tentang tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu tujuan, azas, objek serta sistem pendaftaran tanah.

BAB III : PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN DELI SERDANG

Bab ini memberikan penjelasan bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan cara sporadik dan juga sistematis, serta tata cara permohonan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang.

BAB III :PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN DELI SERDANG DAN HAMBATANNYA

Bab ini berisi hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah pertama kali serta solusi dari pihak pemerintah dan Kantor Pertanahan yang disajikan dalam bentuk data yang diperoleh secara langsung dari responden maupun data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan hasil studi pustaka dari survei lapangan, serta saran-saran dari penulis sehubungan dengan masalah dan penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis di Kabupaten Deli Serdang.

BAB II

TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Tanah

Tanah dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *aarde* atau *grondgebied* mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam pembangunan nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha-usaha produktif lainnya.²⁰

Pengertian Pendaftaran

Pendaftaran berasal dari Bahasa Belanda yang disebut dengan *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu rekaman yang menunjuk pada luas, nilai dan kepemilikan. Misalnya atas sebidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa Latin *capitastrum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian yang tegas *cadastre* adalah rekaman dari lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. (A.P Parlindungan, 1990:11)²¹

Pengertian Pendaftaran Tanah

²⁰ H. Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2015, hlm 17.

²¹ Mariati Zentrato, *Pendaftaran Tanah (Pemahaman Terhadap Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hak Atas Tanah)*, hlm 5.

Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut dengan *capitastrum*, di Jerman dan Itali disebut dengan nama *Catastro*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *Cadastre*, akhirnya oleh Kolonial Belanda di Indonesia disebut dengan *Kadastrale* atau *Kadaster*.²²

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu *fiscal cadaster*, setelah itu dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu legal cadastre. Pendaftaran tanah yang merupakan fiscal cadaster, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah.²³

Pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre*, yaitu : “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.²⁴

Menurut Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk

²² R. Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm 14.

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Bandung : Djambatan, 1997, hlm 84.

²⁴ *Ibid*, hlm 72.

menjamin kepastian hukum di bidang hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian bukti hak atas tanah yang merupakan alat yang mutlak ada, sebagai dasar status kepemilikan tanah.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan 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 bagi tanah-tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebani.²⁵

Penjabaran terinci dari ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian sebagai berikut :

- a. Bahwa pendaftaran tanah itu bukan hanya kegiatan yang dilakukan yang dilakukan sekali saja tetapi dilakukan secara berkesinambungan sesuai dengan kebutuhan hukum.
- b. Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan inti pokok kegiatan pendaftaran tanah.
- c. Pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi yang mendaftarkan tanahnya adalah wujud yang konkrit bahwa tanahnya telah terdaftar.

²⁵ Mariati Zentrato, *Op Cit*, 2012, hlm 5.

- d. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- e. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- f. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
- g. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsure-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah
- h. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- i. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- j. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.²⁶

²⁶Mariati Zentrato, *Op Cit* 2012, hlm 5-6.

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di Indonesia menjadi tanggung jawab pemerintah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rehtcadaster*. *Rehtcadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.²⁷

Namun selain memiliki fungsi untuk melindungi pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa hak, dan berapa luasnya, serta untuk apa dipergunakan.²⁸

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bila dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menjelaskan tentang tegas apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor

²⁷ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm 13.

²⁸ Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan : FH USU Press, 2003, hlm 132.

24 Tahun 1997 memberikan definisi yang jelas tentang pendaftaran tanah. Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hanya bertujuan semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka menurut Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah dikembangkan menjadi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.²⁹

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas sertipikat adalah merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang HAT yang dijamin oleh Undang-Undang.³⁰

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:³¹

²⁹Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Medan: Mandar Maju, 2008, hlm. 169.

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksananya*, Jakarta : Djambatan, 1997, hlm 73.

³¹Widhihandoko, *Konsep Ideal: Pengertian, Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah berdasarkan PP 24 Th 1997*, <http://widhihandoko.com/?cat=2>, diakses tanggal 25 November 2017.

a. Kepastian Status Hak Yang Didaftarkan

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftarkan, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian Objek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya (alat bukti hak), dan bersifat tidak mutlak.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.³²

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Tujuan lain dari terselenggaranya pendaftaran tanah yaitu Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar

³²Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm. 169.

dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.³³

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota, mempunyai manfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan.

Berikut ini manfaat yang diperoleh dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah, bagi:

1. Pemegang hak

- Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila namanya jelas tercantum dalam sertifikat tanah tersebut. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanah tersebut seperti luas tanah, batas – batasnya, bangunan – bangunan yang ada, jenis hak beserta beban – beban yang ada pada hak atas tanah tersebut.

³³Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm. 169.

- Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi).
- Memperkuat posisi tawar – menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan.
- Bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi.
- Penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.

2. Pemerintah

- Dapat tercipta tertib administrasi pertanahan. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan.
- Dapat memperlancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan.
- Data pertanahan ini sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol atau jaringan kereta api, perencanaan pipa – pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dll.
- Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.

3. Calon pembeli atau kreditur

- Calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang

akan menjadi objek perbuatan hukum. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank, lembaga keuangan non bank atau kreditor lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sehingga misalnya pemilik hak tanah adalah seorang pengusaha, maka ia dapat dengan mudah mengembangkan usahanya dengan adanya kemudahan dalam memperoleh akses permodalan dengan menjaminkan tanahnya.

Dengan demikian, Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman bagi pemiliknya. Sifatnya pasti dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

C. Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah

Asas dan tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 :

- a. Azas sederhana dimaksudkan bahwa ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah. Bahkan dalam praktek selalu disediakan informasi yang cukup bagi yang memerlukannya di Kantor Pertanahan apabila ada yang ingin mendaftarkan tanahnya.

- b. Azas aman dimaksudkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu dilakukan dengan seteliti dan secermat mungkin sehingga hasil pendaftaran tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang tinggi dan memperkecil kemungkinan munculnya gugatan dari pihak lain.
- c. Azas terjangkau berkaitan dengan biaya yang dipungut dalam pendaftaran tanah yaitu harus terjangkau bagi yang memerlukannya bahkan bagi golongan ekonomi lemah dapat dibebaskan dari pemungutan biaya.
- d. Azas mutakhir berkaitan dengan penerapan teknologi guna mendapatkan kelengkapan data yang akurat, termasuk pengolahan, penyajian dan pemeliharaan data dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film.
- e. Azas terbuka dimaksudkan dengan penerapan teknologi itu berlaku kepada semua bidang tanah, siapapun pemiliknya dan setiap orang dapat memperoleh informasi bila memerlukannya.³⁴

Sedangkan menurut Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan ada beberapa azas pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

- a. Azas negatif artinya belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada suatu sertifikat adalah mutlak sebagai pemilik.

³⁴Mariati Zendrato, Op Cit, hlm 7.

- b. Azas publisitas dimaksudkan bahwa pendaftaran tanah itu bersifat umum terbuka, setiap orang berhak untuk meminta informasi dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- c. Azas spesialitas berarti bahwa pendaftaran itu jelas dan diketahui okasinya, sehingga peranan dari surat ukur memperjelas tanah tersebut.
- d. Rechtscadaster bahwa pendaftaran itu hanya untuk pendaftaran
- e. Pemastian lembaga dimaksudkan bahwa lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta-akta peralihan, pendirian hak baru dan pengikatan tanah sebagai jaminan dan Badan Pertanahan Nasional sebagai satu-satunya secara khusus yang melakukan pendaftaran tanah.³⁵

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

- a. Asas Specialiteit, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
- b. Asas Opernbaarheid (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya

³⁵ Mariati Zendrato, *Op Cit*, hlm 8

sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.³⁶

D. Objek Pendaftaran Hak Atas Tanah

Objek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Objek pendaftaran tanah yang dari :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

A. Hak Milik

Pengertian Hak mIlik

Pengertian Hak Milik tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti berikut :

- a. Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, :

Hak milik hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu

³⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 16-17.

dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain.³⁷

Pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 itu adalah dalam arti luas karena benda yang menjadi objek hak milik terdiri atas :

- 1) Benda tidak bergerak
- 2) Benda bergerak

b. Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria

Hak Milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.³⁸

Dasar Hukum Hak Milik

Hak Milik diatur di dalam:

1. Buku II KUHPerdara
2. UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya
3. Buku IV Burgerlijk Wetboek.

Subjek Hak Milik

Subjek hak milik, dikonsepsikan sebagai orang-orang atau badan hukum yang dapat mempunyai hak atas tanah. Hak milik data diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia

³⁷ Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 570.

³⁸ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Bab III, Pasal 20 ayat (1).

2. Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Warga Negara Indonesia adalah :

1. Orang-orang bangsa Indonesia
2. Orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.³⁹

Badan hukum yang diberikan hak milik, yaitu :

1. Badan Pemerintah
2. Badan Keagamaan
3. Badan Sosial

Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik ada tiga, yaitu :

1. Menurut hukum adat
2. Penetapan pemerintah
3. Ditentukan oleh Undang-Undang

Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat adalah melalui pembukaan tanah sebagaimana telah dikenal secara tradisional dalam hukum adat masyarakat Indonesia.⁴⁰

³⁹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, Pasal 2

⁴⁰ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta : Rineka Cipta, 2003, hlm 16.

Terjadinya hak milik berdasarkan Penetapan Pemerintah adalah pemberian hak atas tanah, khususnya hak milik yang didasarkan atas :

- a. Keputusan pemberian hak kepada subjek hak
- b. dituangkan dalam bentuk surat keputusan pemberian hak

Hak milik ditentukan oleh undang-undang adalah bahwa adanya tanah tersebut karena telah ditentukan dan diatur dalam undang-undang itu sendiri. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dijumpai beberapa ketentuan yang menetapkan terjadinya hak milik atas tanah karena undang-undang, yaitu yang termuat dalam dictum kedua ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan ketentuan konversi ini, ada beberapa hak yang setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik, yaitu :

1. hak *eigendom* atas tanah yang ada, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sejak 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik, bilamana memenuhi persyaratan yang telah ditentukan;
2. hak *agrarscheigendom*, milik, yayasan Andarbeni, hak duwe dea, pesini, grand sultan, *landerijenbezitrecht*, *atijddurendeerpacht*, hak usaha atas tanah pertiklir sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik sepanjang pemegang haknya memenuhi persyaratan yang telah ditentukan;

3. hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik.⁴¹

Hapusnya Hak Milik

Hapusnya Hak Milik adalah selesai atau berakhirnya kepemilikan terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh orang atau badan hukum. Ada dua cara hapusnya Hak Milik, yaitu :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara
2. Tanah musnah

Tanah yang jatuh kepada Negara dikarenakan :

1. Pencabutan berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria;
2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Diterlantarkan;
4. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

Tanah dianggap musnah adalah apabila tanah yang dimiliki tersebut mengalami hancuran, lenyap atau binasa, yang disebabkan oleh adanya gempa bumi, banjir, dll

A. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha

⁴¹Soejono dan Abdurrahman, *Op Cit*, hlm 19.

Pengertian Hak Guna Usaha tercantum dalam ketentuan berikut, yaitu :

a. Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hak Guna Usaha adalah hak untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tidak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, hasil atau pendapatan.⁴²

b. Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hak Guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁴³

Dasar Hukum Hak Guna Usaha

Pengaturan tentang Hak Guna Usaha, tersebar dalam peraturan perundang-undangan berikut, yaitu :

a. Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

b. Pasal 28 sampai dengan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁴² Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bab VIII, Pasal 720.

⁴³ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 28 ayat (1).

- c. Pasal 2 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Subjek Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha, yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia di Indonesia.⁴⁴

Secara individual, orang asing tidak dapat menggunakan Hak Guna Usaha, namun secara kelembagaan, seperti badan hukum, maka orang asing dapat mempunyai Hak Guna Usaha.

Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diberikan untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.⁴⁵ Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama jika memenuhi syarat yang ditentukan.

Adapun syarat untuk perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha adalah sebagai berikut:

⁴⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 9 ayat (1).

⁴⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 8.

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu merupakan warganegara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁶

Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha wajib diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha. Perpanjangan atau pembaruan tersebut juga wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan di buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Apabila tanah tersebut berupa kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah tersebut dikeluarkan dari status kawasan hutan. Apabila tanah yang akan diberikan dengan

⁴⁶ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 8.

hak guna usaha sudah dikuasai dengan hak tertentu yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemberian hak guna usaha dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah itu. Demikian pula apabila di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari pemegang hak guna usaha.

Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya Hak Guna Usaha adalah tidak berlakunya keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang diperoleh pemegang Hak Guna Usaha.

Dalam Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, telah ditentukan 7 (tujuh) cara hapusnya Hak Guna Usaha, yaitu :

1. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
2. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
3. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
4. Diterlantarkan;

5. Tanahnya musnah;
6. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
7. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya karena:
 - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996;
 - b. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

B. Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁴⁷

Subjek Hak Guna Bangunan

Subjek Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, dan Hak

⁴⁷ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Bab III, Pasal 35 ayat (1) dan (2).

Pakai Atas Tanah. Dalam kedua ketentuan ini, ditentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Badan hukum itu dapat berbentuk :

- a. koperasi;
- b. yayasan;
- c. perseroan terbatas.

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu :

- a. diberikan jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. Dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.⁴⁸

Perpanjangan dan pembaruan hak ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;

⁴⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 25.

- syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Terjadinya Hak Guna Bangunan

Ada tiga jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan, yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

- Untuk tanah negara, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- Untuk tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
- Untuk tanah hak milik, terjadinya hak guna bangunan adalah melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setiap pemberian hak guna bangunan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁴⁹

⁴⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 22.

Hapusnya Hak Bangunan

Hapusnya Hak Guna Bangunan adalah tidak berlakunya keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang diperoleh pemegang hak Guna Bangunan.

Dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditentukan 7 (tujuh) penyebab hapusnya hak guna bangunan. Ketujuh cara tersebut meliputi :

1. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik karena tidak dipenuhinya suatu syarat:
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak;
 - Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang disepakati oleh pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik;
 - Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);

5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

C. Hak Pakai

Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.⁵⁰

Dasar Hukum hak Pakai

Hak pakai diatur dalam :

- Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
- Pasal 39 sampai dengan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Subjek hak Pakai

⁵⁰ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Bab III, Pasal 41 ayat (1).

Subjek hak pakai diatur dalam :

- Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria
- Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Subjek hak pakai dalam Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria dibedakan menjadi 4 (empat) golongan, yaitu :

- Warga Negara Indonesia
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Subjek hak pakai dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dibedakan menjadi 7 (tujuh) golongan, yaitu

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Jangka Waktu Hak Pakai

Hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima tahun) dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh tahun). Dapat juga diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.⁵¹

Setelah jangka waktu hak pakai atau perpanjangannya berakhir, maka dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama. Adapun syarat perpanjangan atau pembaharuan hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan adalah sebagai berikut:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya Hak Pakai adalah tidak berlakunya keputusan pemberian Hak Pakai yang diperoleh pemegang Hak Pakai. Hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak

⁵¹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 45.

Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam ketentuan tersebut, ditentukan 7 (tujuh) cara hapusnya Hak Pakai, yang meliputi :

1. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pakai;
 - Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan;
 - Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;

7. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).⁵²

Terhadap tanah yang hak pakainya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.

D. Hak Pengelolaan

Pengertian Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dari hukum agraria di Indonesia tidak mengatur mengenai hak pengelolaan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, pengertian dari Hak Pengelolaan yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pengertian Hak Pengelolaan dijelaskan lebih lengkap lagi yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukandan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari

⁵² Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah*, Pasal 55 s/d 58.

tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.⁵³

Dasar Hukum Hak Pengelolaan

Dasar Hukum Hak Pengelolaan diatur dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Subek Hak Pengelolaan

Menurut Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, hak pengelolaan dapat diberikan kepada:

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;
3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT Persero;

⁵³Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Pasal 2 ayat (3) huruf f.

5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.⁵⁴

Perlu diketahui, tidak semua badan hukum yang disebutkan di atas dapat memperoleh hak pengelolaan. Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tersebut apabila tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Terjadinya Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat terjadi karena dua hal, yaitu karena konversi dan pemberian hak atas tanah. Hak pengelolaan yang terjadi karena konversi berasal dari konversi hak penguasaan atau hak beheer sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Sedangkan hak pengelolaan yang terjadi karena pemberian hak atas tanah berasal dari tanah negara yang diberikan melalui permohonan. Prosedur permohonan hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.⁵⁵

Hapusnya Hak Pengelolaan

Hapusnya Hak Pengelolaan disebabkan karena beberapa faktor, diantaranya :

- a. Karena dilepaskan oleh pemegang haknya.

⁵⁴ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 67 ayat (1)

⁵⁵ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 125-126.

- b. Dibatalkan karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai dengan pemberian haknya.
- c. Dicitabun untuk kepentingan umum.
- d. Karena berakhir jangka waktunya (kalau pemberian haknya diberikan untuk jangka waktu tertentu).

E. Tanah Wakaf

Pengertian Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan.⁵⁶ Menurut Boedi Harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial. Wakaf sosial adalah wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam.⁵⁷

Pengertian wakaf menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP 28/1977 adalah sebagai berikut:

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk

⁵⁶Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 272.

⁵⁷*Ibid*, hlm 345.

kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Dasar Hukum Tanah Wakaf

Tanah Wakaf diatur dalam :

- a. Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Subjek Perwakafan Tanah

Tanah yang diwakafkan adalah tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara. Sedangkan pihak yang mewakafkan tanah miliknya disebut wakif. Pada umumnya wakif adalah seseorang atau beberapa orang pemilik tanah yang telah dewasa, sehat akalnya dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum. Perwakafan tanah milik harus dilakukan atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain.

Selain manusia, badan hukum juga dapat melakukan perwakafan tanah milik, namun hanya badan hukum tertentu yang menguasai tanah hak milik yang dapat mewakafkan tanah miliknya. Badan hukum yang dimaksud adalah bank pemerintah, lembaga keagamaan dan badan sosial, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Terjadinya Perwakafan Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik, pensertifikatan tanah wakaf dilaksanakan sebagai berikut :

1. Semua tanah yang diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 diatas harus didaftarkan kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) setempat.

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan akta ikrar wakaf. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut pada ayat (1) pasal ini harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatnya akta ikrar wakaf.⁵⁸

2. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik yang belum terdaftar di Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) atau belum ada sertifikatnya, dilakukan bersama-sama dengan Permohonan

⁵⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik*, Pasal 3.

pendaftaran haknya kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya.⁵⁹

F. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁶⁰

Dasar Hukum Rumah Susun

Dasar Hukum Rumah Susun diatur dalam :

- a. UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2016.

Subjek Rumah Susun

Subjek Rumah Susun terdiri dari :

- a. Warga Negara Indonesia

⁵⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik*, Pasal 4.

⁶⁰ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Pasal 1 ayat (1).

b. Warga Negara Asing

Perolehan rumah tinggal atau satuan rumah susun untuk dimiliki oleh Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia dapat dilakukan dengan :⁶¹

a. membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas :

1. Tanah Negara,
2. Hak Pengelolaan, atau
3. Hak Milik.

b. membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.

Terjadinya Rumah Susun

Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara merupakan tanggung jawab Pemerintah yang kemudian dapat dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan kemudahan atau bantuan pemerintah, sedangkan Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Menurut ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan di atas tanah:

1. hak milik;
2. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara;

⁶¹ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2016 tentang *Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Pemilikan Hak Atas Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Tinggal Di Indonesia*, Pasal 1 ayat (1) dan (2).

3. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.⁶²

Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus juga dapat dibangun dengan memanfaatkan tanah milik negara/daerah atau tanah wakaf. Pemanfaatan tanah milik negara/daerah dapat dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan, demikian halnya dengan tanah wakaf dapat didayagunakan melalui sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.

Hapusnya Hak Atas Rumah Susun

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan.⁶³

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Salinan Keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan

⁶²Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Pasal 17.

⁶³ Republik Indonesia, *PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 131 ayat (1).

b. Sertifikat hak atau, apabila srtipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut.⁶⁴

G. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁵

Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dasar hukum hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal

⁶⁴ Republik Indonesia, *PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 131 ayat (2).

⁶⁵ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 1 angka (1).

tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut: ⁶⁶

- Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
- Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat.

Terjadinya Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm 54.

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁶⁷
- b. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 2. domisili pihak-pihak

Apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 4. nilai tanggungan;
 5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.⁶⁸
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.⁶⁹

⁶⁷ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 10 ayat (1).

⁶⁸ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 11 ayat (1).

⁶⁹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 12.

- d. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dan dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁷⁰
- e. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.⁷¹

⁷⁰ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 13.

⁷¹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 14.

Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai hak jaminan, maka Hak Tanggungan atas tanah dapat terhapus karena beberapa hal yang antara lain sebagai berikut:

- a. hapusnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan.
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.⁷²

H. Tanah Negara

Pengertian Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁷³ Menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), semua tanah di kawasan negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara. Kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak.

⁷²Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 18.

⁷³Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Bab I, Pasal 1 ayat (3).

Tanah hak juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu hapus maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertifikat.

Dasar Hukum Tanah Negara

Dasar Hukum Tata Negara diatur dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Subjek Tanah Negara

Pemberian Tanah Negara dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu:

Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Karena pemberian Hak Milik untuk badan hukum ini hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.⁷⁴

E. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*.⁷⁵ Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum,⁷⁶ sedangkan asas *nemo plus iuris* berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. sistem publikasi yang digunakan untuk Asas itikad baik adalah sistem publikasi positif, sedangkan sistem asas *nemo plus iuris* menggunakan sistem publikasi positif. Di dunia ini tidak ada satu negara yang menganut salah satu asas tersebut secara murni, karena masing-masing asas ini memiliki kelebihan dan kekurangan.⁷⁷

⁷⁴ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Semarang: FH Undip, 1993, hlm 89.

⁷⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cet 4, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm 117.

⁷⁶ *Ibid*, hlm 117.

⁷⁷ *Ibid*, hlm 118.

Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif digunakan untuk melindungi orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik. Menurut Effendi Perangin, sistem publikasi positif mengandung pengertian apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, sehingga pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapatkan perlindungan yang mutlak, meskipun di kemudian hari terbukti bahwa keterangan yang terdapat di dalamnya tidak benar. Mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.⁷⁸ Menurut Arie S. Hutagalung sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya dan negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang dilakukan adalah benar.⁷⁹

Ciri-ciri pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif adalah:

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat

⁷⁸Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 263.

⁷⁹*Ibid*, hlm 263.

diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.

3. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
4. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tanah mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
6. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif tinggi.⁸⁰

Sistem publikasi positif memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan. Menurut Sudikno Mertokusumo, kelebihan dari sistem publikasi positif adalah:

1. Adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak.
2. Pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti.
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah mudah dimengerti orang lain.⁸¹

Menurut Arie S. Hutagalung, kelebihan dari sistem publikasi positif adalah:

1. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.

⁸⁰*Urip Santoso Op Cit*, hlm 264.

⁸¹*Ibid*, hlm 264.

2. Adanya peranan aktif pejabat kadaster.
3. Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.⁸²

Sedangkan kekurangan dari sistem publikasi positif menurut Sudikno Mertokusumo adalah:

1. Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama.
2. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tidak dapat diganggu gugat.⁸³

Hal yang senada dikemukakan oleh Arie S. Hutagalung yang mengemukakan beberapa kekurangan sistem pendaftaran positif:

1. Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertifikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi.
2. Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.⁸⁴

⁸²Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 265.

⁸³*Ibid*, hlm 273.

⁸⁴*Ibid*, hlm 273.

Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun.⁸⁵ Pada sistem publikasi negatif sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Ini berarti semua keterangan yang terdapat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan alat pembuktian yang lain.⁸⁶ Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.⁸⁷

Berikut ini ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah:

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*).
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertifikat bukan satu-satunya tanda bukti hak.
3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.

⁸⁵ Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 118.

⁸⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 266.

⁸⁷ *Ibid*, hlm 266.

4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kedaluwarsa (*acquisitive verjaring* atau *adverse possessive*).
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah.
6. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.⁸⁸

Kelebihan dari sistem publikasi negatif menurut Arie S. Hutagalung adalah:

1. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya.
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat.
3. Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.⁸⁹

Sedangkan kekurangan dari sistem publikasi negatif menurut Arie S. Hutagalung adalah:

1. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.

⁸⁸Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 266-267.

⁸⁹*Ibid*, hlm 267.

2. Peranan pejabat pendaftaran tanah/adaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat.
3. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang kurang transparan kurang dapat dipahami masyarakat awam.⁹⁰

Sistem Publikasi Yang Digunakan Di Indonesia

Mengacu kepada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.⁹¹ Sistem publikasi negatif bertendesi positif biasa disebut dengan sistem Torrens.

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Art* atau *Torrens Act*, yang mulai berlaku di Australia Selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diatur oleh banyak negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing – masing negara tetapi tata dasarnya masih sama alat bukti pemegang hak atas tanah

Menurut sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat.

Hal ini dapat dibuktikan dari hal-hal berikut:

⁹⁰Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 267

⁹¹BoediHarsono, *Op Cit*, hlm477

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak (sistem publikasi negatif).
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*) (sistem publikasi positif).
3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat (sistem publikasi negatif).
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif).
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (sistem publikasi positif).
6. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah (sistem publikasi negatif).⁹²

Kelebihan sistem Torrens menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut:

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian
2. Biaya peralihan berkurang dari pound menjadi shilling, waktu dari bulan menjadi hari
3. Ketidakjelasan dan berbelit – belit menjadi jelas dan singkat

⁹²Urip Santoso, Op Cit, hlm 272.

4. Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.
5. Penipuan sangat dihalangi
6. Banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya
7. Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa hal.

BAB III
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN DELI
SERDANG

A. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Deli Serdang

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian Surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹³

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.⁹⁴

⁹³ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (2).

⁹⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 9.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Aspek hukum yang terkandung dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :⁹⁵

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik yang terdiri dari :
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah
 - c. pengukuran dan pemetaan bidangbidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - d. pembuatan daftar tanah
 - e. pembuatan surat ukur
2. Pembuktian hak dan pembukuannya terdiri dari :
 - a. pembuktian hak baru, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku
 - b. pembuktian hak lama, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut yakni bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar haknya

⁹⁵Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm 139.

- c. pembukuan hak, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan mencatat/mendaftarkan hak atas tanah dalam suatu buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.⁹⁶
3. Penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk kepentingan atau diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
 4. Penyajian data fisik dan yuridis, dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah dalam hal penyajian informasi yang berhak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan terbuka bagi instansi pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, disajikan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanahm surat ukur, buku tanah, dan daftar nama.
 5. Penyimpanan daftar umum dan dokmen, yakni kegiatan menyimpan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan menyangkut dokumen yang merupakan alat nukti yang digunakan sebagai dasar pendaftaran, seperti peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukurm buku tanah, daftar nama, dapat disimpan dan disajikan dengan alat elektronik dan microfilm serta hanya dapat diberikan petikan, salinan, dan rekaman dokumennya dengan izin tertulis dari pejabat yang berwenang.⁹⁷

⁹⁶Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm 140.

⁹⁷Ibid, hlm 141.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Bijhouding atau Maintenance).

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian .⁹⁸

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁹⁹

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang didaftar.

Aspek hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

⁹⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 12.

⁹⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 19.

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dalam hal ini peralihan hak karena jual beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, pemindahan hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan/peleburan perseroan atau kopeasi , desangkan pembebanan hak, yakni pendaftaran pemberian hak tanggungan.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, yaitu kegiatan yang dilakukan antara lain :
 - a. karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
 - b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
 - c. pembagian hak bersama
 - d. hapusnya hak atas tanah
 - e. peralihan dan hapusnya hak tanggungan
 - f. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.¹⁰⁰

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut diatas dapat di uraikan unsur – unsur sebagai berikut :

1) Adanya serangkaian kegiatan

Serangkain kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara

¹⁰⁰ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm 142

pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.¹⁰¹

2) Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

3) Secara terus-menerus, berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.¹⁰²

4) Secara teratur

Teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, meskipun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

5) Bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah

¹⁰¹Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 73

¹⁰²*Ibid*, hlm 73

Wakaf, Hak Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6) Pemberian surat tanda bukti hak

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.¹⁰³

7) Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

B. Pendaftaran Tanah Secara Sistemik dan Sporadik

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistemik

Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistemik

¹⁰³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1)

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹⁰⁴

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Adanya rencana kerja (Pasal 13 (2))
2. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 8)
3. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15-16)
4. Penetapan batas bidang tanah (Pasal 17-19)
5. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 20)
6. Pembuatan daftar tanah (Pasal 21)
7. Pembuatan surat ukur (pasal 22)
8. Pengumpulan dan Penelitian data yuridis (Pasal 24-25)
9. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26-27) dilakukan untuk 30 hari
10. Pengesahan hasil pengumuman (pasal 28)
11. Pembukuan Hak (pasal 29) dilakukan dalam buku tanah
12. Penerbitan sertifikat (Pasal 31)

¹⁰⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 10.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹⁰⁵ Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.¹⁰⁶ Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan [Pasal 13 (4)],
2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 n 16), menjadi dasar pembuaan peta pendaftaran
3. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah (Pasal 17-19)

¹⁰⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 11.

¹⁰⁶ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 13 ayat (4).

4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (Pasal 20)
5. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)
6. Pembuatan SU (Pasal 22), untuk keperluan pendaftaran haknya
7. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23)
8. Pembuktian Hak lama (Pasal 24 n 25)
9. Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran (Pasal 26-27),
10. Pengesahan Hasil Pengumuman (Pasal 28),
11. Pembukuan Hak (Pasal 29-30)
12. Penerbitan sertifikat (Pasal 31)

C. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang

Setiap Warga Negara Indonesia berhak memohon hak atas tanah Negara. Bahkan Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia juga berhak mengajukan permohonan. Tetapi hak itu dibatasi oleh peraturan perundang-undangan.¹⁰⁷

Seseorang yang diberikan oleh pengelola suatu kawasan surat izin penggunaan tanah, berhak memohon hak di atas tanah itu. Jika orang tersebut kemudian mengoperkan izin itu kepada orang lain, maka orang yang

¹⁰⁷ Efendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Rajawali Pres, Cet 2, 1991, hlm 12.

mengoper itu berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terlibat.¹⁰⁸

Permohonan untuk memperoleh hak atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 yang berjudul “Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah”.¹⁰⁹

Hak yang dapat dimohon untuk diberikan oleh Pemerintah tergantung dari hak apa yang dapat dipunyai si pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Jika pemohon adalah Warga Negara Indonesia, maka hak yang dapat dimohonkan adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Jika pemohon adalah Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia, maka hak yang dapat dimohonkan adalah : Hak Pakai. Jika pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat sebagai pemegang hak milik atas tanah, maka sama seperti Warga Negara Indonesia tunggal, ia dapat memohon Hak milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.¹¹⁰

¹⁰⁸Efendi Perangin, *Op Cit*, hlm 12-13

¹⁰⁹*Ibid*, hlm 13

¹¹⁰*Ibid*, hlm 14-15

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut:¹¹¹

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria. (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya).
2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan minta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:
 - a. surat keterangan pendaftaran tanah
 - b. gambar situasi/surat ukur
 - c. fatwa tata-guna tanah
 - d. risalah pemeriksaan tanah oleh panitia “A”
3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim kepada Gubernur/Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat.
4. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur/Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubenur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

¹¹¹Efendi Perangin, *Op Cit*, hlm 15

Jika wewenang dimaksud ada di tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Kepala Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

5. Surat Keputusan Pemberian Hak Diserahkan kepada pemohon.
6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak.
7. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.
8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.

BAB IV

HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN DELI SERDANG DAN PENYELESAIANNYA

A. Hambatan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Deli Serdang

Pada prakteknya pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli Serdang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Masyarakat melakukan sendiri pendaftaran tanahnya secara sporadik.
2. Masyarakat melakukan pengurusannya secara sporadik namun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.

Ketiga bentuk cara pendaftaran tanah diatas dilakukan oleh masyarakat dengan alasan diantaranya dikarenakan :

- a. Alasan melakukan sendiri pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu :
 - Dapat mengetahui secara langsung praktek pendaftarannya.
 - Biayanya murah.
 - Dapat terlibat langsung pada proses pendaftarannya.¹¹²
- b. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui jasa PPAT,yaitu :
 - Ketidaktahuan sebagian masyarakat akan prosedur pendaftarannya.

¹¹²Wawancara dengan Williana Halim, tanggal 02 Desember 2017 di Kantor Notaris Kabupaten Deli Serdang

- Proses pendaftaran yang relatif lama dan rumit apabila dilakukan sendiri.
- Aktivitas masyarakat yang tinggi sehingga tidak mempunyai waktu untuk mengurus pendaftaran tanahnya.¹¹³

c. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis

- Biayanya relatif murah

Daftar diatas menunjukkan keberagaman bentuk praktek pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Deli Serdang, namun dalam pembahasan kali ini, kita akan memfokuskan topik permasalahan kepada pendaftaran tanah secara sistematis saja.

Statistik yang terdapat di Kantor Pertanahan menunjukkan persentase pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis dengan sistematis 5 tahun terakhir adalah 60% berbanding 40%.Yaitu 60% pendaftaran tanah dilakukan oleh masyarakat secara sporadis (baik didaftarkan sendiri maupun dengan jasa pengurusan yang ditawarkan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah), sedangkan 40% pendaftaran tanah dilakukan oleh masyarakat secara sistematis.¹¹⁴

Dari hasil wawancara dengan pegawai kantornotaris Kabupaten Deli Serdang, dapat ditarik kesimpulan mengapa masyarakat yang melakukan

¹¹³Wawancara dengan Williana Halim, tanggal 02 Desember 2017 di Kantor Notaris Kabupaten Deli Serdang

¹¹⁴Wawancara dengan Ita, tanggal 25November 2017 di Kantor Pertanahan Negara Kabupaten Deli Serdang.

pendaftaran tanah secara sistematis cenderung lebih sedikit. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya :¹¹⁵

1. Masih banyak masyarakat yang tidak paham tentang prosedur pendaftaran tanah itu sendiri. Kurangnya sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat membuat pemahaman masyarakat akan program pendaftaran tanah sangat rendah.
2. Proses pendaftaran tanah secara sistematis memakan waktu yang relatif lebih lama karena banyaknya tanah yang didaftarkan sekaligus dalam waktu yang sama. Aktivitas masyarakat yang tinggi membuat mereka lebih memilih jalan yang lebih cepat, yaitu dengan menggunakan jasa pengurusan yang ditawarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan prakarsa dari pemerintah, maka pengadaannya tidak dapat dilakukan terus-menerus, sedangkan kebutuhan akan tanah dari masyarakat sangat tinggi. Hal ini memaksa masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sendiri secara sporadis ataupun dibantu PPAT.

Wawancara dengan pegawai kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang menyatakan bahwa faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Deli Serdang datang dari dua pihak yaitu dari pemerintah maupun masyarakat itu sendiri.

Faktor penghambat yang datang dari pemerintah, diantaranya:¹¹⁶

¹¹⁵Wawancara dengan Gatra Pandji Negara, tanggal 02 Desember 2017 di Kantor Notaris Kabupaten Deli Serdang.

1. Kurangnya Tenaga kerja.

Kurangnya jumlah tenaga kerjadi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, jika dibandingkan dengan luas daerah Kabupaten Deli Serdang yang sangat luas, yakni 2.808,91 km², yang terdiri dari 23 (dua puluh tiga) kecamatan dan hampir 400 kelurahan, maka tenaga kerja yang ada, baik tenaga pelaksana seperti tenaga pengukur maupun tenaga administrasi yang melayani masyarakat dirasakan sangat kurang.

2. Fasilitas yang kurang memadai.

Fasilitas alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, maka biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.

Hasil wawancara dengan pegawai kantor notaris Kabupaten Deli Serdang dan pegawai kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang menyimpulkan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Deli Serdang dari masyarakat, diantaranya:

1. Rendahnya pengetahuan masyarakat Kabupaten Deli Serdang akan prosedur pendaftaran tanah membuat proses pendaftaran tanah itu sendiri berjalan sangat lambat;

¹¹⁶Wawancara dengan Ita, tanggal 25 November 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

2. Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data;
3. Dalam prakteknya, banyak dijumpai kasus di mana masyarakat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Misalnya : ia mempunyai surat tanah atas tanah tersebut, yang merupakan warisan dari ayahnya, namun karena kurangnya pengetahuan akan hukum dalam membuat surat warisan, maka sulit dibuktikan ia adalah ahli waris yang sah dari tanah tersebut.
4. Tumpang tindih antar tanah juga menjadi salah satu permasalahan yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

B. Penyelesaian Hambatan Dalam Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang

Berbagai kendala yang telah disebutkan di atas merupakan faktor penghambat kelancaran proses pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Deli Serdang. Beragam upaya dan solusi telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan juga pemerintah, diantaranya :

1. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

- a. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM)

Peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) dilakukan dengan cara misalnya mengikuti secara khusus program Diploma atau Sarjana

dalam pemetaan dan pengukuran. Hal ini bertujuan agar pengukuran di lapangan berlangsung dengan baik dan tanpa kesalahan, sehingga tidak ada tanah yang tumpang tindih maupun salah ukur.

b. Memberantas Calo

Calo biasanya hanya akan memperlambat kerja dari petugas karena data-data yang dibawa tidak lengkap.

c. Melakukan sosialisasi

Sosialisasi diperlukan untuk memperdalam pengetahuan masyarakat akan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, misalnya sosialisasi mengenai syarat apa saja yang harus dilengkapi, sehingga masyarakat tidak perlu terus datang kembali untuk melengkapi syaratnya satu per satu.¹¹⁷

2. Solusi dari Pemerintah

Upaya pemerintah untuk mengatasi permasalahan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis adalah dengan melaksanakan PRONA. PRONA dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, pada ketentuan konsideran disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan catur tertib pertanahan, pemerintah melaksanakan pensertifikatan tanah secara masal untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi

¹¹⁷Wawancara dengan Ita, tanggal 25 November 2017 di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Selain itu juga ditujukan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis yang gunanya membuat tentram pemilik tanah dari tuntutan pihak ketiga.¹¹⁸

Dengan pelaksanaan PRONA, pemerintah memberikan rangsangan kepada para pemegang hak atas tanah agar mau mensertifikatkan tanahnya dan dengan demikian juga telah membantu menyelesaikan dengan baik adanya sengketa tanah yang sifatnya strategis dengan jalan memberikan berbagai fasilitas atau kemudahan kepada para pemegang hak atas tanah.¹¹⁹

Dengan keluarnya Keputusan Menteri dalam Negeri No. 189 tahun 1981, PRONA mulai dilaksanakan. Tiap-tiap Warga Negara baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, hal ini tersurat dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA.

PRONA tidaklah mungkin dilaksanakan sekaligus serentak untuk semua pemegang hak atas tanah. PRONA dilaksanakan dengan mengingat realita kemampuan pemerintah, baik kemampuan pembiayaan, tenaga, peralatan dan sarana lainnya. Berdasarkan pertimbangan yang demikian maka dalam menentukan peserta PRONA,

¹¹⁸ Susun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013, hlm 129.

¹¹⁹ Riduan manik, dkk, *Faktor-Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Di Simalungun*, diakses dari <https://hukumusi.wordpress.com/2009/02/20/faktor-faktor-penghambat-pendaftaran-tanah-di-kabupaten-simalungun/>, pada tanggal 3 Desember 2017.

secara teknis diadakan penggolongan. Penggolongan teknis peserta

PRONA hanya terbatas pada tiga golongan yaitu :

1. Golongan ekonomi lemah.
2. Golongan mampu.
3. Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Lembaga Pendidikan.¹²⁰

¹²⁰Riduan manik, dkk, *Faktor-Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Di Simalungun*, diakses dari <https://hukumusi.wordpress.com/2009/02/20/faktor-faktor-penghambat-pendaftaran-tanah-di-kabupaten-simalungun/>, pada tanggal 3 Desember 2017.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan 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. Pendaftaran tanah haruslah mengandung azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum, memberikan informasi kepada pihak yang bersangkutan serta untuk menjaga tertib administrasi pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dikembangkan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
2. Pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Deli Serdang dapat dilakukan secara sporadik maupun secara sistematis. Fenomena pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan secara sistematis, memberikan pilihan yang berbeda terhadap masyarakat yang akan melaksanakan pendaftaran tanah. Pilihan masyarakat pada salah satu tipe pelaksanaan pendaftaran tanah dipengaruhi oleh tingkat

kebutuhan masyarakat akan kepentingannya terhadap fungsi dan kegunaan tanah. Sesuai dengan Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak serta untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Namun dalam prakteknya, tujuan dari UUPA belum sepenuhnya terpenuhi, masih banyak masyarakat di Kabupaten Deli Serdang yang tidak mendaftarkan tanahnya. Ini disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah prosedur pendaftaran tanah pertama kali yang rumit dan kesulitan biaya dari kalangan masyarakat kurang mampu. Mereka hanya dapat mengandalkan program pemerintah untuk mendaftarkan tanahnya secara sistematis.

3. Meskipun pendaftaran tanah secara sistematis lebih menguntungkan bagi masyarakat di Kabupaten Deli Serdang, namun dalam kenyataannya, pendaftaran tanah secara sistematis kurang diminati oleh masyarakat, ini disebabkan karena pengadaan program pendaftaran tanah secara sistematis dari pemerintah memakan waktu yang lama dan tidak berlangsung terus-menerus sehingga tidak mampu mengimbangi kebutuhan masyarakat akan tanah. Seperti halnya dapat kita lihat dari hasil penelitian di atas, di mana 60% masyarakat Kabupaten Deli Serdang lebih memilih menggunakan jasa pengurusan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) meskipun harga yang harus dibayar sebagai prestasi penggunaan jasa PPAT tidaklah murah. Agar tercapainya proses pendaftaran tanah yang berlangsung lancar dan demi tercapainya tertib administrasi pemerintahan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan pemerintah telah memberikan upaya dan solusi untuk mengatasi hambatan dalam pendaftaran tanah pertama kali. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang diantaranya adalah dengan meningkatkan Sumber Daya Manusia disertai dengan sosialisasi kepada masyarakat guna memberikan pemahaman kepada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya mengenai prosedur pendaftaran tanah maupun pelengkapan syarat yang dibutuhkan. Solusi yang diberikan pemerintah salah satunya adalah dengan melaksanakan PRONA (Program Agraria Nasional) dengan tujuan merangsang minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara massal dengan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat haknya.

B. Saran

1. Terhadap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, pemerintah hendaknya meningkatkan sarana dan prasarana yang dapat menunjang kegiatan pendaftaran tanah, dengan harapan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berjalan sesuai dengan yang dicita-citakan. Kepada masyarakat agar tidak merasa sungkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, mengingat

pentingnya bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya dan mengingat pentingnya fungsi atas tanah bagi masyarakat Indonesia.

2. Setelah diketahuinya faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah baik dari pihak masyarakat maupun dari pihak pemerintah, hendaknya mencari jalan keluar. Jika faktor penghambat berasal dari pihak masyarakat atau dalam hal ini pemegang hak atas tanah, maka pemerintah dapat melakukan sosialisasi kepada masyarakat, khususnya yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat paham tentang arti pentingnya sertifikat hak atas tanah dan juga mengetahui bagaimana proses serta pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kepada pemerintah, apabila hambatan datang dari pemerintah seperti lambatnya proses pendaftaran tanah secara sistematis, maka seharusnya lebih diperhatikan lagi.
3. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan dengan penuh tanggung jawab karena pendaftaran tanah sangat penting bagi perkembangan masyarakat Indonesia. Kepada pemerintah, dalam pelaksanaan PRONA, diharapkan dapat memberikan perhatian lebih, baik dalam bantuan dana maupun tenaga kerja dan fasilitas, agar dapat mendorong kelancaran proses pendaftaran itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional), Jilid I, Jakarta : Djambatan.

H. Zainuddin Ali, 2009, Metode Penelitian Hukum, Jakarta : Sinar Grafika.

H. Salim H.S, 2015, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.

R. Harmanses, 1996, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta : Pradaya Paramita

A.P Parlindungan, 1994, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung : Mandar Maju.

Chadidjah Dalimunthe, 2003, Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, Medan : FH USU Press.

Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Medan :Mandar Maju.

Mariati Zendrato, 2012, Pendaftaran Tanah (Pemahaman Terhadap Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hak Atas Tanah.

Urip Santoso, 2010, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**, Cet. 2, Jakarta: Kencana.

Soejono dan Abdurrahman, 2003, Prosedur Pendaftaran Tanah, Jakarta : Rineka Cipta.

Adrian Sutedi, 2010, Hukum Hak tanggungan, Jakarta : Sinar Grafika.

Achmad Chulaemi, 1993, Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya, Semarang : FH Undip.

Adrian Sutedi, 2010, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta : Sinar Grafika.

Efendi Perangin, 1991, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Jakarta : Rajawali Pres.

Susun Ismaya, 2013, Hukum Administrasi Pertanahan, Yogyakarta : Graha Ilmu.

Wawancara

Wawancara dengan Ibu Ita, selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, pada tanggal 25 November 2017.

Wawancara dengan Gatra Pandji Negara, Pegawai Notaris - PPAT ENDRA THASLIM, S.H., Wilayah Kerja Kabupaten Deli Serdang, pada tanggal 02 Oktober 2017.

Wawancara dengan Williana Halim, S.H., Pegawai Notaris - PPAT ENDRA THASLIM, S.H., Wilayah Kerja Kabupaten Deli Serdang, pada tanggal 02 Oktober 2017.

Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Pemilikan Hak Atas Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Tinggal Di Indonesia.

PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Media Internet

Widhihandoko Konsep Ideal: Pengertian, Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah berdasarkan PP 24 Th 1997, diakses pada tanggal 25 November 2017.

<http://widhihandoko.com/?cat=2>

Riduan manik, dkk, *Faktor-Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Di Simalungun*, diakses pada tanggal 03 Desember 2017.

<https://hukumusi.wordpress.com/2009/02/20/faktor-faktor-penghambat-pendaftaran-tanah-di-kabupaten-simalungun/>