

Monograf

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DAN PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH



UKI PRESS

Pusat Penerbit dan Pencetakan
Universitas Kristen Indonesia
Jl. Mayjen Sutoyo No. 02 Cawang
Jakarta Timur 13630

ISBN 978-623-8012-77-0



Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH



MONOGRAF
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LINGKAP DAN PERLINDUNGAN HUKUM
PEMEGANG HAK ATAS TANAH

Penulis:
Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH



UKI PRESS
Pusat Penerbitan dan Pencetakan
Buku Perguruan Tinggi
Universitas Kristen Indonesia
Jakarta
2023

MONOGRAF
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LINGKUP DAN PERLINDUNGAN HUKUM
PEMEGANG HAK ATAS TANAH

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeiory, SH., MH

Editor:

Dr. Indri Jatmoko, S.Si., MM

000557437

ISBN: 978-623-8012-77-0

Penerbit: UKI Press

Anggota APPTI

Anggota IKAPI

Redaksi: Jl. Mayjen Sutoyo No.2 Cawang Jakarta 13630

Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2023

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa, Pada akhirnya penerbitan buku dengan judul Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap dan Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas tanah dapat diterbitkan. Dalam implementasinya masih banyak masyarakat umum yg belum mengetahui dan memahami pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi yang bersifat massal dan serentak dengan diberikan deadline atau jangka waktu tertentu. Hal ini agar masyarakat tidak merasa di rugikan di kemudian hari. Dengan tujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum serta adanya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terlaksana dengan baik. Semoga buku ini dapat bermanfaat dan berguna bagi masyarakat pada umumnya Dan para mahasiswa mahasiswi yang memerlukannya dalam menambah referensi buku-buku Hukum Tanah.

Salam Hormat

AARCE TEHUPEIORY

Penulis

DAFTAR ISI

Kata pengantar.....	i
Daftar isi	ii
BAB I Apa Itu Pendaftaran Tanah	1
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	1
B. Pentingnya Pendaftaran Tanah	2
BAB II Tujuan dan Peraturan Pendaftaran Tanah	5
A. Tujuan pendaftaran tanah.....	5
B. Dimana dan apa kegiatan pendaftaran tanah	9
C. Tanda bukti dan bentuk penyajian data dalam pendaftaran tanah	12
BAB III Asas dan objek pendaftaran tanah.....	19
A. Asas pendaftaran tanah	19
B. Objek pendaftaran tanah	21
BAB IV Proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis	29
A. Dasar hukum pendaftaran tanah secara sistematis	29
B. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis.....	31
C. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis.....	33
D. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi	35
E. Manfaat pendaftaran tanah secara sistematis.....	58

F. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.....	61
Daftar Pustaka	72

BAB I

APA ITU PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai

tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta peta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

B. Pentingnya Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka yang menjadi suatu pertanyaan adalah kepentingan siapa saja yang dilindungi?

Jawaban atas pertanyaan di atas tergantung kepada kepentingan siapa saja terhadap hak atas tanah tersebut.

Untuk memahami hal ini, berikut pihak yang berkepentingan atas hak tanah.

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

Caranya: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

2. Kepentingan Pihak Lain

Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.

Caranya: karena administrasi di Kantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapa pun yang berkepentingan bisa minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB II

TUJUAN DAN PERATURAN PENDAFTARAN TANAH

A. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);

2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;
2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum; dan
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi:

1. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak.
2. Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan. Untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.

Sementara itu, dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk:

1. Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.
2. Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Melihat pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya dapat dikatakan sebagai berikut:

1. *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah
Contoh: Pajak Bumi atau *Landrente*, *Verponding* Indonesia, *Verponding Eropa*, IPEDA, PBB.
2. *Legal cadastre* atau *rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Hal ini diatur sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

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

Dari bunyi pasal tersebut di atas, jelas sekali bahwa tujuan diadakan pendaftaran oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai:

- a. Letak, batas, dan luas tanah;
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan
- c. Pemberian surat berupa sertifikat.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud yang sifatnya secara nasional, dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomis, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah (yang berlaku selama 27 tahun, kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP 10 Tahun 1961, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997).

B. DI MANA DAN APA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dan bukan oleh swasta. Dalam hal ini, secara operasional instansi penyelenggaranya ialah Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Tingkat II Kabupaten atau Kotamadya. Seksi pendaftaran tanah tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah kabupaten/kotamadya.

Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, maka pada setiap kotamadya terdapat Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah, penting sekali untuk diketahui di mana lokasi (kelurahan/desa) tanah itu berada.

Pendaftaran Tanah dilaksanakan melalui dua sistem, yaitu

1. Pendaftaran Tanah 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.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana

kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

2. Pendaftaran Tanah 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.

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

Berbagai hal mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Kemudian dalam hal pendaftaran tanah sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi.

Sementara itu, penunjukan panitia adjudikasi untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sistematis, dimaksudkan agar tugas-tugas rutin para kepala kantor tidak terganggu, mengingat kegiatan

pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran.

Selain pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik, dilakukan juga kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan hak.

Panitia adjudikasi dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP 24 Tahun 1997, terdiri atas:

- Seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- Beberapa anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, kepala desa/ kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuknya. Panitia ini dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis, dan satuan tugas administrasi.
- Keanggotaan panitia adjudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang

bersangkutan, seperti tetua adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

C. TANDA BUKTI DAN BENTUK PENYAJIAN DATA DALAM PENDAFTARAN TANAH

a. Tanda Bukti Pendaftaran Tanah

Pemberian tanda bukti hak sebagai kegiatan ketiga dari *rechts kadaster* sebenarnya sudah tercakup dalam kegiatan kedua, yaitu pembukuan hak. Dengan demikian, penyelenggaraan tanah sesungguhnya hanya meliputi dua macam kegiatan pokok, yaitu pengukuran dan pemetaan serta pembukuan hak.

Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak adalah sertifikat. Sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak

Untuk surat ukur tidak bisa disalin atau difotokopi, karena surat berwarna yang menunjukkan kode tertentu. Selain sertifikat hak atas tanah yang sudah lengkap, kita jumpai pula sertifikat sementara yang belum lengkap, sebab belum dibuatkan ukurnya. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanah. Sementara itu, pada sertifikat sementara hanya segi yuridisnya. Namun demikian, kedua-duanya adalah tanda bukti hak, hanya saja sertifikat sementara belum dilengkapi dengan surat ukur.

Berikut skema tanda bukti sertifikat yang diberikan kepada pemegangnya.



Pencatatan atau pengadministrasian tanda-tanda bukti di atas ada aturannya yang ditentukan secara khusus. Misalnya, untuk membuat surat ukur, dibuat gambar situasi kemudian dicantumkan nomor urut tahunan.

Nomor Urut Tahunan		
a. Surat Ukur Gambar Situasi	No. 35/1984 dalam daftar	Lalu dihimpun Surat Ukur
b. Buku Tanah Hak Milik	No.5 /Cengkareng	(Pasal 7 PP No.10/ 1961)
c. Buku Tanah Hak Guna Bangunan	No.101/Gambir	

Dari pencatatan menurut contoh di atas, kemudian dihimpun menjadi satu yang disebut “Daftar Buku Tanah”. Tanah yang telah diberi nomor seperti disebutkan di atas, sebagai tanah yang mempunyai identitas.

Selanjutnya sertifikat hak tanggungan, nomornya menurut urutan yang dibuat oleh kantor pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat, misalnya yang terdapat pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah Jakarta Pusat: Hak Tanggungan No. 5/Jakpus.

Selain apa yang telah diuraikan tersebut di atas, Kantor Pertanahan juga mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat untuk mengecek apakah suatu tanah sudah didaftarkan atau belum. Harus diingat bahwa SKPT/SKT bukanlah tanda

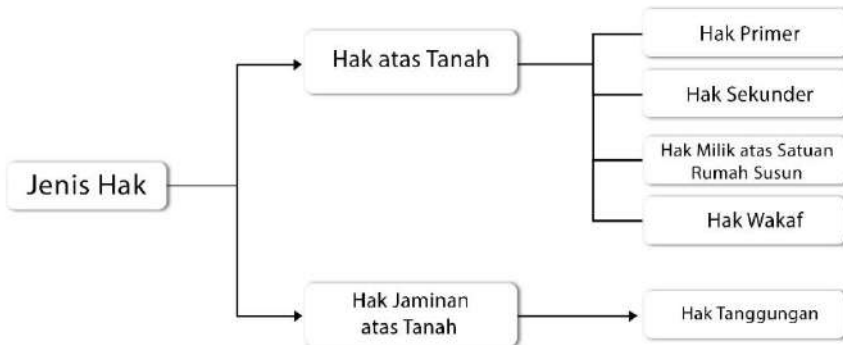
bukti hak, melainkan semata-mata hanya keterangan tertulis yang dapat dipercaya kebenarannya.

Dalam hal pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat juga diatur mengenai biaya-biaya yang diuraikan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 1992. Dengan berlakunya peraturan tersebut, segala ketentuan tentang pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 12 Tahun 1978 dan PMDN Nomor 6 Tahun 1979 tidak berlaku lagi.

b. Bentuk Penyajian Data

Tiap-tiap hak yang didaftar, dibuatkan buku tanah. Hal ini perlu dilakukan karena digunakan suatu sistem untuk mencatat berkaitan dengan segi yuridis. Buku tanah ini hal-hal yang berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak.

Hak-hak harus didaftar dan dibukukan adalah hak-hak dalam arti luas, yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai yang konkret. Hal tersebut seperti dalam skema di bawah ini.



Hak penguasaan atas tanah memberi kewenangan yang bersifat umum, yaitu kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis diberikan (hak perorangan atas tanah).

Hak perorangan atas tanah terdiri atas:

1. **Hak atas tanah**

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Hak atas tanah terdiri atas:

a. Hak atas tanah orisinil atau primer

Adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Bangunan

3) Hak Guna Usaha

4) Hak Pakai

b. Hak atas tanah derivatif atau sekunder

Adalah hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada hak bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dan calon pemegang hak yang bersangkutan.

Hak tanah atas yang termasuk dalam hal ini, yaitu:

1) Hak Guna Bangunan

2) Hak Pakai

3) Hak Sewa

4) Hak Usaha Bagi Hasil

5) Hak Gadai

6) Hak Menumpang

2. Hak jaminan atas tanah

Adalah hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, tetapi memberikan wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut (debitur) melakukan wanprestasi (ingkar janji).

Dengan demikian, setiap terjadinya perubahan mengenai hak, subjek, ataupun tanahnya wajib didaftarkan. Hal ini berarti bahwa bentuk penyajian data apa yang tertera dalam buku tanah meliputi:

1. Data fisik (pemetaan) yang terdiri atas:
 - a. Letak tanah;
 - b. Batas-batas tanah;
 - c. Luas tanah; dan
 - d. Juga termasuk bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis berupa:
 - a. Status tanahnya (jenis haknya), misalnya status hak milik, hak pakai, dan lain sebagainya;
 - b. Subjeknya (siapa yang mempunyai status hukum pemegang haknya: WNI, WNA, badan hukum Indonesia/asing);
 - c. Hak-hak pihak ketiga yang membebaninya; dan
 - d. Jika terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum, wajib didaftarkan.

Bentuk penyajian data fisik dan data yuridis dituangkan dalam buku tanah, sedangkan tanda buktinya berupa sertifikat. Sertifikat ini terdiri atas surat ukur dan salinan buku tanah, kemudian dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

BAB III

ASAS DAN OBJEK PENDAFTARAN TANAH

A. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Berikut penjelasan masing-masing asas tersebut.

1. Asas aman

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

2. Asas terjangkau

Agar pihak-pihak yang memerlukan, terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.

3. Asas mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga

perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu up to date, sesuai dengan kenyataan di lapangan.

4. Asas keterbukaan

Agar masyarakat dapat memperoleh keterangan dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sementara itu, untuk melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum.

Dalam mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

B. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah dalam jenis hak yang berlainan. Hal ini menunjukkan eksistensi hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan objek yang harus didaftarkan.

Objek pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak Guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
5. Tanah negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat).

Sistem pendaftaran tanah negatif berlaku di negara-negara Eropa kontinental, seperti Belanda dan Indonesia sebelum berlakunya UUPA, yaitu berdasarkan *Overschrijvingsordonantie S. 1834/27*. Adapun cara pengumpulan data pada sistem ini ialah pendaftaran deeds atau perbuatan hukumnya.

Berikut adalah uraian singkat mengenai perbedaan sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif dalam bentuk tabel.

SISTEM NEGATIF	SISTEM POSITIF
<i>Dilihat dari proses pembuktian tanda bukti</i>	
<p>Pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam. b. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian, orang 	<p>Pejabat pelaksana bersikap aktif dan yang dicari adalah kebenaran materil:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Instansi penyelenggara tidak cuma menerima begitu saja keterangan tentang hak ataupun status tanah yang terdaftar, tetapi akan meneliti satu per satu secara cermat dan mendalam. b. Seandainya terjadi kekeliruan, maka walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda tidak bukti hak

<p>yang berhak tetap terlindung (kelebihan).</p>	<p>tetap dapat diubah. Pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti rugi dari pemerintah sejumlah harga tanah yang diambil dari premi asuransi tanah tersebut karena pemerintah yang bertanggung jawab atas kesalahan petugasnya. Dengan demikian, orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak (kekurangan).</p>
--	--

SISTEM NEGATIF	SISTEM POSITIF
<p><i>Dilihat dari Kekurangan Pembuktian tanda bukti yang dihasilkan</i></p>	
<p>Hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja (yang berhak):</p>	<p>Memberi perlindungan yang mutlak, baik terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga karena keterangan yang tercantum</p>

<p>a. Berlaku asas “<i>nemo plus juris</i>” bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya.</p> <p>b. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada.</p>	<p>dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah.</p> <p>Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat.</p>
---	---

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat kelebihan dan kelemahan dalam sistem publikasi positif ataupun dalam sistem publikasi negatif.

1. Kelebihan dan kelemahan sistem publikasi positif
 - a. Kelebihan

- Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat;
- Adanya peranan aktif pejabat kadaster; dan
- Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.

b. Kelemahan

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

2. Kelebihan dan kelemahan sistem publikasi negatif

a. Kelebihan

- Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat; dan
- Tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan pihak lain.

b. Kelemahan

- Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat/mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;
- Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertifikat; dan
- Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Dalam praktiknya, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Untuk itu, penelitian dilakukan secara cermat yang mengakibatkan lambatnya proses pendaftaran. Oleh karena semua risiko tersebut, biasanya negara mengenakan biaya yang mahal saat pendaftaran untuk menyediakan suatu dana khusus menghadapi tuntutan ganti kerugian jika terjadi kesalahan pada pihak pejabat dalam melaksanakan pendaftaran.

Sistem publikasi di Indonesia menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 digunakan sistem campuran. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya sistem negatif yang digunakan, tetapi diberi karakteristik positif yang didapat dilihat dari pasal-pasal sebagai berikut.

1. Pasal 19 UUPA ayat (2) yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Kata “kuat” yang digunakan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah.

Hal ini jelas menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif, karena jika digunakan sistem positif, alat bukti yang dihasilkan akan diberi sifat "mutlak". Sebaliknya, dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang "kuat" maka bukan sistem negatif murni yang digunakan.

[Halaman Ini Senagaja Dikosongkan]

BAB IV
PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA
SISTEMATIK MELALUI AJUDIKASI DAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH
SECARA SISTEMATIK

A. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang Agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum Agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia

menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”¹

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah:

- 1) Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
- 2) Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat- syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
- 3) Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

¹ J.B. Soesanto, Diktat "Hukum Agraria I", h.89

Sementara Dasar Hukum pendaftaran tanah secara sistematis adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal (1) angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- 2) Pasal (8) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- 3) Pasal (13) sampai dengan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
- 4) Pasal (4) 6 sampai dengan pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

B. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Sementara Pengertian Pendaftaran tanah secara sistematis, menurut Boedi Harsono mengemukakan bahwa:

Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah.²

Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP 24 Tahun 1997 didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi 6 (enam) hal yaitu: Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam Pasal 1 angka 8 ditetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dan mengenai pembentukan panitia ajudikasi serta susunan tugas dan kewenangan akan diatur lebih lanjut.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data

² Ibid, h.474

yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³

C. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah:

- 1) Adanya suatu rencana kerja (Pasal 13 Ayat (2)) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- 2) Pembentukan Panitia Ajudikasi. (Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 3) Pembuatan peta dasar pendaftaran. (Pasal 15, 16 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 4) Penetapan batas bidang-bidang tanah. (Pasal 17 sampai dengan 19 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 5) Pembuatan peta dasar pendaftaran. (Pasal 20 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 6) Pembuatan daftar tanah. (Pasal 21 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 7) Pembuatan surat ukur Pasal (22 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 8) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. (Pasal 24, 25 PP Nomor 24 Tahun 1997).

³ Ibid. hal. 486

- 9) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. (Pasal 26, 27 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis. (Pasal 28 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 11) Pembukuan hak. (Pasal 29 PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 12) Penerbitan sertifikat. (Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997).

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:

- 1) Penetapan lokasi.
- 2) 2) Persiapan.
- 3) Pembentukan panitia adjudikasi.
- 4) Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.
- 5) Penyuluhan.
- 6) Pengumpulan data fisik.
- 7) Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
- 8) Pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya.
- 9) Penegakan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.
- 10) Pembukuan hak.
- 11) Penerbitan sertifikat.

D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis melalui Ajudikasi

Sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di daerah uji coba.⁴

Menurut pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah 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. Pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi menurut pasal 1 angka (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

⁴ Dr. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pertama (Prenadamedia Group, Jakarta, 2010), h.135-136

Pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi, pada proyek tahun 1994, berdasarkan permohonan Pemerintah Indonesia kepada Bank Dunia dengan mengadakan Survey Manajemen dan perencanaan sumber daya tanah dan selanjutnya atas permintaan Pemerintah Indonesia kepada Bank Dunia mempersiapkan suatu proyek. Proyek tersebut disetujui oleh Pemerintah Indonesia yang menitikberatkan pada hal-hal mengenai manajemen dan sumber daya tanah yang diberi nama Proyek Administrasi Pertanahan (PAP). Proyek Administrasi Pertanahan ini berdasarkan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Bank Dunia tanggal 30 September 1994. Salah satu kinerja proyek tersebut bertujuan guna meningkatkan pemberian dan pendaftaran hak atas tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis atau massal. Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) merupakan proyek jangka panjang yang sasaran utamanya adalah mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun. Sasaran pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui proses pemberian, pengakuan dan konversi hak atas tanah dengan tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Untuk menentukan daerah mana yang akan dijadikan pilot Proyek Administrasi Pertanahan dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa penunjukan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan untuk penetapan lokasi itu pula dibutuhkan informasi baik dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam penentuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis diprioritaskan desa/kelurahan yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis
- 2) Jumlah maksimum bidang tanah yang terdaftar kurang lebih 30% (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada.
- 3) Merupakan daerah pengembangan perkotaan.
- 4) Merupakan daerah pertanian yang produktif.
- 5) Tersedianya titik-titik berangka dasar teknik nasional.

Dalam penyelenggaraan Proyek Administrasi Pertanahan, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996, mengenai Struktur Organisasi dan Mekanisme Kerja Proyek Administrasi Pertanahan dimana struktur organisasi proyek tersebut adalah sebagai berikut:⁵

1. Tingkat Pusat Terdiri dari:

- 1) Project Managemen Committee (PMC) yang diketuai oleh Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan anggotanya adalah para Deputi lainnya pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Project Tehnical Committee (PTC) yang diketahui oleh Direktur Proyek dengan anggota terdiri dari Kepala Biro pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- 3) Koordinator Tehnical Audit
- 4) Kelompok-kelompok kerja
- 5) Management Support Unit of Pusat (MSUP) sebagai Pimpinan Proyek Pusat, yang membawahi empat saksi.

⁵ Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996

- 6) Sekretariat pusat.
2. Tingkat Propinsi terdiri dari:
 - 1) Project Management Committee of Kanwil (PMCK) yang diketahui oleh pejabat dari lingkungan Pemerintah Daerah Propinsi setempat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan keanggotaan terdiri dari para Kepala Seksi pada lingkungan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
 - 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
 - 3) Management Support Unit of Kanwil (MSUK) sebagai pimpinan bagian proyek (Pimbagpro) yang membawahi empat saksi yaitu :
 - 3.1 Pengadaan tenaga
 - 3.2. Perencanaan dan Marketing
 - 3.3. Pengadaan Peralatan
 - 3.4. Tata Usaha
 3. Tingkat Kabupaten/Kota terdiri:
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan
 - 2) Management Support Unit of Kantor Pertanahan (MSUKP)
 - 3) Panitia adjudikasi

Dilihat dari susunan tata jenjang struktur makro organisasi proyek administrasi pertanahan diatas, MSU-K merupakan pimpinan pelaksana dibidang administrasi sedangkan BPN merupakan pimpinan pelaksana dibidang tanggung jawab secara tehnis. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis adalah suatu panitia yang diberi nama Panitia Ajudikasi ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan berada di desa/kelurahan dimana proyek tersebut sedang berjalan dengan jangka waktu tertentu (satu tahun).

Proses pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali penyelenggaraannya khusus bagi bidang-bidang tanah yang belum pernah dibukukan/disertipikatan antara lain sifat pelaksanaannya masal, serentak dengan proses penyelesaian lebih cepat karena ditentukan jangka waktu. Berdasarkan Pasal (8) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan: Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk. Proses pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu panitia ajudikasi, karena pendaftarannya bersifat masal

sehingga dengan demikian tidak terganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.⁶

Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi:

- 1) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- 3) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- 5) Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak.
- 7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku.

⁶ Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penaftaran Tanah.

- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepada yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dilokasi yang bersangkutan.

Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Adjudikasi:

- 1) Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi.
- 2) Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait.
- 3) Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di Rukun Tetangga (RT).
- 4) Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - 4.1. Menegaskan konversi hak atas tanah
 - 4.2. Menandatangani penetapan pengakuan hak
 - 4.3. Mengusulkan pemberian hak atas tanah negara.⁷

⁷ Ibid. Pasal 28

- 5) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertipikat serta mengesahkan peta pendaftaran.
- 6) Atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur.
- 7) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 8) Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Panitia adjudikasi dan satuan tugas diwajibkan mengangkat sumpah atau mengucapkan janji dihadapan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Hal ini dilakukan sesuai ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Panitia adjudikasi yang telah ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, masing-masing tim adjudikasi terdiri dari:

- 1) 1 orang ketua
- 2) 1 orang wakil ketua I dari pengukuran dan pendaftaran tanah
- 3) 1 orang wakil ketua II dari hak atas tanah
- 4) 3 Satgas administrasi
- 5) 10 orang Satgas yuridis
- 6) Beberapa orang petugas desa

Tata cara pengambilan sumpah dan pelantikan panitia adjudikasi dilaksanakan mengikuti ketentuan yang berlaku.⁸

Tugas dan Wewenang Panitia Adjudikasi, yaitu:

- 1) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya, kecuali bidang-bidang tanah yang termasuk dalam ketentuan pasal 61 PMNA/kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
- 3) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.

⁸ Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- 5) Membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusutan pemberian hak.
- 7) Mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku.
- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dua mingguan dan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Jumlah bidang tanah yang akan di ajudikasi pada suatu desa/kelurahan berjumlah 1000 bidang. Sehingga setiap satu panitia adjudikasi bertanggung jawab mengurus satu bahkan lebih dari satu kelurahan apabila dari satu kelurahan kurang dari 1000 bidang yang akan didaftar secara sistematis. Jika satu kelurahan kurang dari 1000 bidang maka kelurahan

tersebut akan digabung dengan kelurahan lain sehingga memenuhi 1000 bidang tersebut. Karena proyek Administrasi Pertanahan khususnya pendaftaran tanah sistematis merupakan proyek dari pemerintah maka dalam proyek ini yang aktif bekerja adalah para pegawai kantor pertanahan dimana mereka datang ke daerah yang sudah ditentukan lokasinya untuk memberikan penyuluhan-penyuluhan di kantor Kelurahan atau tempat pertemuan di balai Kelurahan.

Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui ajudikasi dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

- 1) Tahap persiapan, pengukuran dan pemetaan dasar
- 2) Tahap pendaftaran tanah secara sistematis dan pengukuran bidang-bidang tanah
- 3) Tahap pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.

Dalam hal Tahap Persiapan, pengukuran dan pemetaan dasar.

Mobilisasi panitia ajudikasi ke lokasi pendaftaran tanah sistematis dimulai sehari setelah pelantikan tim ajudikasi dan pengambilan sumpah, hal ini dilakukan mengingat anggota panitia ajudikasi tidak hanya berasal dari Kantor Pertanahan setempat saja akan tetapi sebagian berasal dari Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi atau Kantor Petanahan di luar lokasi

ajudikasi. Pertimbangan lain adalah sejak dilantiknya seluruh anggota tim ajudikasi, maka seluruh tanggung jawab kegiatan pendaftaran tanah telah melekat pada seluruh anggota tim ajudikasi. Kegiatan lainnya yaitu pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dimana petunjuk teknis maupun standar operasional prosedurnya sudah dibuat. Petunjuk teknis maupun standar operasionalnya untuk pelaksanaan pengukuran satu bidang maupun banyak bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis sama saja, karena tujuan utama dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari segi pengukuran dan pemetaan adalah adanya peta tunggal dan lengkap, yang berarti hanya ada satu lembar peta pendaftaran untuk satu wilayah yang tercakup dalam peta itu atau kalau dalam sistem koordinat nasional dalam satu nomor lembar peta pendaftaran hanya ada satu lembar peta.

Sehingga semua bidang tanah yang terdaftar akan tampak pada satu lembar peta tersebut. Karena sifat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang mencakup bidang-bidang tanah yang banyak, sebaiknya produk akhir peta pendaftaran harus dalam sistem koordinat nasional. Dalam kegiatan ini panitia ajudikasi dapat mendatangi Kantor Pertanahan untuk mencatat sertifikat yang telah terbit di Kelurahan yang menjadi lokasi pendaftaran tanah sistematis serta mengumpulkan peta pendaftaran tanah

yang telah diterbitkan untuk desa/kelurahan tersebut. Memasuki tahap pengukuran dan pemetaan dasar menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 dan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang keduanya tentang pendaftaran tanah memungkinkan satuan tugas pengukuran dan pemetaan dilaksanakan oleh pihak ketiga dalam hal ini dibantu oleh konsultan/kontraktor untuk pekerjaan pengukuran dan pemetaan bidang- bidang tanah. Karena waktu yang dipunyai setiap paket/tim adjudikasi paling lama sepuluh bulan. Sebab paling tidak dibutuhkan waktu dua bulan untuk melakukan persiapan, termasuk untuk memberi kesempatan kepada kontraktor atau pihak ketiga untuk melakukan pengukuran dan pemetaan mengikuti prakualifikasi dan lelang pekerjaan pada proyek administrasi pertanahan tingkat Propinsi atau Kantor Wilayah BPN Propinsi dan untuk pemenang prakualifikasi dan lelang pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tersebut. Pada tahap ini pula panitia adjudikasi mulai mengadakan penyuluhan tentang teknis pelaksanaan adjudikasi sasaran utama penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah yang ditunjuk sebagai lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, perlu adanya bantuan serta partisipasi dari aparat Kelurahan. Sesuai dengan tujuan dan sasaran pendaftaran tanah sistematis, maka penyuluhan harus dilaksanakan secara berjenjang. Hal ini dilakukan agar warga masyarakat tahu dan mengerti akan hak dan kewajibannya sehingga tidak merasa dirugikan di kemudian hari. Secara umum materi atau pesan yang disampaikan dalam penyuluhan adalah penjelasan mengenai maksud dan tujuan pendaftaran tanah sistematis serta tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis serta tata cara kerja pendaftaran tanah sistematis termasuk keberadaan panitia adjudikasi. Himbuan yang disampaikan kepada masyarakat adalah untuk mempersiapkan surat-surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah, agar masyarakat membantu kelancaran pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis.

Pada Tahap Pendaftaran Tanah secara Sistematis dan Pengukuran Bidang- Bidang Tanah. Pada tahap ini peranan panitia adjudikasi sangat penting, karena tugas pokok panitia adjudikasi antara lain mengadakan pendaftaran hak atas tanah secara massal dan pensertipikatan hak atas tanah. Keanggotaan panitia adjudikasi meliputi pejabat BPN selalu ketua, 2 (dua) orang petugas BPN. Kepala desa/lurah setempat dan seorang staf pemerintah desa/kelurahan. Dalam

pelaksanaannya dibantu oleh 5 (lima) unit SATGAS pengumpul data yang masing-masing terdiri dari 2 (dua) orang petugas BPN dan seorang ketua RT/lingkungan serta satu unit tenaga administrasi yang terdiri dari 3 (tiga) orang petugas BPN.

Kegiatan-kegiatan yang diharapkan pada tahap ini adalah:

1) Mobilitas Tim Ajudikasi ke Lokasi Proyek

Dimulainya pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis yaitu setelah dilakukan pelantikan panitia ajudikasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dan setelah tim ajudikasi berada di lokasi proyek dengan menempati kantor lapangan dengan cara menyewa bangunan atau rumah masyarakat setempat yang lebih dikenal dengan nama Base Camp tim ajudikasi dan sekaligus pula berfungsi sebagai kantornya tim ajudikasi.

2) Penyuluhan dan Pengumuman Pelaksanaan Ajudikasi

Kegiatan penyuluhan dan pengumuman pelaksanaan dilakukan secara bertahap melalui pemberitahuan kepada Walikota oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Melalui Kantor Pertanahan setempat tentang ditunjuknya beberapa daerahnya sebagai lokasi proyek dengan disertai permohonan dapat membantu

pelaksanaannya. Dalam tahap pelaksanaan penyuluhan pendaftaran tanah sistematis, sasaran peserta penyuluhan sangat bervariasi baik dari tingkat pendidikan maupun struktur masyarakat, maka pelaksanaan penyuluhan dilaksanakan secara berjenjang pula, yaitu penyuluhan untuk aparat kecamatan dan desa/kelurahan dan untuk masyarakat peserta pendaftaran tanah sistematis.

- 3) Penelitian riwayat status hak bidang-bidang tanah serta penetapan batas-batasnya dengan berpedoman pada rencana kerja operasional yang dibuat tersebut para Satgas mulai turun kelapangan untuk melakukan penelitian riwayat status hak setiap bidang tanah, didampingi oleh masing-masing ketua RT/lingkungan. Penelitian riwayat tanah berupa pengumpulan surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan bidang tanah dari para pemilik atau pemegang hak bidang tanah antara lain berupa surat pernyataan hibah jika tanah tersebut merupakan tanah hibah, surat pernyataan pembagian harta warisan jika tanah tersebut akan dibagi, dan sebagainya. Dalam praktek di lapangan untuk penetapan batas-batasnya, para kepala desa/lurah beserta aparat dan masyarakatnya telah lebih dahulu memasang patok-patok batas di tiap-tiap bidang tanah yang akan diukur.

Hal ini dilakukan semata-mata untuk lebih mempermudah pekerjaan panitia adjudikasi dan menunjukkan adanya antusias dari masyarakat itu sendiri dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis.

- 4) Pengukuran dan pemetaan batas bidang-bidang tanah pengukuran kadastral. Untuk keperluan pendaftaran hak, pengukuran bidang tanah dilaksanakan setelah selesai melakukan penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas pada bidang yang dimohon. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan posisi/letak geogravis, batas, luas dan bentuk geometris bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, dalam hal ini untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis. Pengukuran untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan untuk pembuatan peta pendaftaran, peta bidang tanah, lampiran sertipikat (berupa surat ukur), dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas apabila karena suatu hak batas-batas bidang tanah tersebut hilang.
- 5) Pengumuman hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan penetapan batasnya. Setelah surat-surat bukti atau bukti suatu bidang tanah dicatat pada daftar isian,

daftar tersebut ditandatangani oleh pemilik atau pemegang hak bidang tanah bersangkutan, para pemilik atau pemegang hak bidang tanah yang berbatasan dan oleh para Satgas. Pencatatan pada daftar isian tersebut dilakukan dengan menggunakan tanda. Hal ini untuk mencegah terjadinya usaha pengubahan data. Bila data pemilikan atau penguasaan semua bidang tanah dalam suatu RT telah dicatat, data tersebut sesuai peraturan perundangan yang berlaku harus diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari,⁵ (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁹

Pengumuman ini berisi tentang daftar bidang-bidang tanah bersama-sama dengan peta bidang-bidang tanah yang meliputi RT bersangkutan dan diumumkan dengan cara memasanginya di papan pengumuman di Kantor Kelurahan, Base Camp dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat membaca/melihat pengumuman tersebut dan pengumuman dapat dilakukan tanpa harus menunggu seluruh bidang tanah dalam satu Kelurahan selesai dikumpulkan datanya. Kegiatan pengumuman

⁹ Ibid. pasal 26

tersebut dilakukan dengan surat pengumuman yang isinya menyatakan:

- 5.1. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah dengan peta bidang tanah yang menyebutkan nomor lembar, RT, RW dan desa/kelurahannya serta daftar isian dengan menyebutkan nomornya dan daftar bidang-bidang tanah dengan menyebutkan nomornya.
 - 5.2. Mempersilahkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan atas isi atau data yang tercantum dalam peta bidang dan daftar isian tersebut diatas untuk mengajukan sanggahan/keberan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.
- 6) Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah mempunyai tujuan untuk memberi perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Melalui para RT pengumuman tersebut disampaikan kepada warganya, sehingga setiap warga RT dan desa/kelurahan dapat melihat dan meneliti pengumuman tersebut. Bila ada yang tidak sesuai dengan pendapatnya hal tersebut dapat diangguh atau diajukan bantahan dengan memberikan surat bukti atau buktinya selama jangka waktu pengumuman tersebut. Apabila sanggahan/keberatan tersebut mengakibatkan perselisihan atau persengketaan, maka prosedur penyelesaiannya dengan tahapan pendekatan musyawarah dan kekeluargaan sampai dengan pemberitahuan tertulis. Bila cara musyawarah tidak terselesaikan, panitia adjudikasi dapat berpegang pada pihak yang dinilai mempunyai bukti yang kuat kepada pihak yang lemah pembuktiannya dipersilahkan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Jika demikian halnya maka proses pensertipikatan bidang tanah yang bersengketa ditunda sampai ada penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau *satus quo* dari Pengadilan.

- 7) Pengesahan hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan peta batas bidang tanah serta pembuatan berita acaranya

Setelah masa pengumuman selesai, data yang terdapat pada daftar isian, daftar bidang-bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah disahkan oleh panitia adjudikasi dengan membuat berita acara pengesahan serta perlu mencantumkan:

- 7.1. Jumlah sanggahan atau bantahan yang diterima
- 7.2. Jumlah sanggahan atau bantahan yang dapat diselesaikan oleh panitia adjudikasi
- 7.3. Jumlah sanggahan atau bantahan yang belum ada penyelesaian.

Dalam Tahap Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.

Pada tahap pembukuan hak dilakukan kegiatan-kegiatan:

- 1) Pembuatan buku tanah, surat ukur, daftar nama dan kartu nama
- 2) Pembuatan peta pendaftaran tanah, atau peta kadastral.

Buku tanah, daftar tanah dan kartu nama disiapkan oleh panitia adjudikasi yaitu:

- Ketua adjudikasi

- Wakil ketua adjudikasi
- Satgas/petugas BPN dan
- Unit administrasi

Tugas kepala desa/lurah sebagai anggota panitia adjudikasi telah selesai pada saat ditandatanganinya berita acara pengesahan. Sedangkan surat ukur dan peta kadastral disiapkan oleh Konsultan/Kontraktor pengukuran atau pemetaan. Data fisik dan data yuridis untuk pembuatan buku tanah, daftar tanah, kartu nam, surat ukur, dan peta kadastral adalah dokumen-dokumen yang telah disahkan oleh panitia adjudikasi. Sertipikat dapat disiapkan pembuatannya apabila data mengenai bahan-bahan tersebut telah selesai dibuat seperti daftar isian 201 ruang V yang ditandatangani oleh ketua, dan Satgas dapat melanjutkan pengisian daftar isian 201 ruang VI yaitu ruang bagi Kepala Kantor Pertanahan/Ketua tim adjudikasi.

Dalam memutuskan status hak atas suatu bidang tanah dengan 3 (tiga) alternatif.

- 1) Ditetapkan sebagai hak milik melalui konversi (langsung) atau melalui pengakuan hak untuk tanah adat
- 2) Diberikan sesuatu hak berdasarkan keputusan pemberian hak untuk tanah negara.
- 3) Ada sengketa sehingga penerbitan sertipikat ditunda.

Berkas tersebut selanjutnya diteruskan ke ketua tim adjudikasi untuk ditandatangani dan proses pembuatan sertipikat dapat dimulai. Penyerahan sertipikat dimana Satgas administrasi membuat surat undangan kepada pemilik tanah atau wakilnya untuk mengambil sertipikat di kantor panitia adjudikasi, undangan berisi syarat-syarat pengambilan sertipikat dan biayanya. Dengan menggunakan daftar isian tanda terima Satgas administrasi bersama-sama dengan Satgas yuridis menyerahkan sertipikat kepada yang berhak setelah pembayaran biaya-biaya di lunasi.

Sebagai bukti bahwa sertipikat telah diserahkan, pemegang Sertipikat atau yang mewakili membubuhkan tanda tangan pada daftar isian tanda terima. Guna mendapatkan sertipikat tersebut pemilik tanah harus membayar biaya sertipikat yang nilainya cukup rendah yaitu sebesar Rp. 12.500,- (dua belas ribu lima ratus rupiah).

E. Manfaat Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Paling tidak ada 2 pihak yang memperoleh manfaat dari pendaftaran tanah secara sistematis sebagai berikut:

- 1) Pemegang hak atas tanah
 - 1.1. Prosedurnya mudah, yaitu pemegang hak atas tanah tidak perlu lagi datang ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mensertifikatkan

tanahnya, akan tetapi panitia adjudikasilah yang datang ke lokasi.

- 1.2. Biayanya murah, artinya biaya yang ditetapkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis terjangkau oleh keuangan pemegang hak atas tanah karena biaya tersebut tidak dipengaruhi oleh besarnya letak dan luas tanah yang dimohon untuk di daftar.
- 1.3. Waktunya cepat, yaitu waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis tidak terlalu lama bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadis.
- 1.4. Memberikan jaminan kepastian hukum, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat dapat diketahui jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 1.5. Memberikan rasa aman, yaitu tidak mudah menimbulkan sengketa para pihak berkaitan dengan data fisik dan data yuridis.
- 1.6. Harga tanah lebih mahal.
- 1.7. Hak atas tanah dapat dijamin.
- 1.8. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan Haknya, yaitu hak atas tanah yang telah terdaftar akan lebih memudahkan dalam pendaftaran peralihan haknya.

- 1.9. Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru, yaitu luas hak atas tanah yang telah terdaftar dapat dijadikan dasar untuk menetapkan besar Pajak Bumi dan Bangunan.
- 2) Bagi Pemerintah.
 - 2.1. Terwujud tertib administrasi pertanahan, yaitu melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka tanah-tanah di seluruh desa/kelurahan menjadi terdaftar (bersertifikat) sehingga terwujudlah tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - 2.2. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, yaitu melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka bidang tanah menjadi jelas dan pasti data fisik dan data yuridisnya.

Sedangkan manfaat pendaftaran tanah menurut Aartje Tehuipeiory bahwa pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran hak atas tanah adalah:

- 1) Kepentingan pemegang hak atas tanah

Agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Caranya dengan pendaftaran tanah maka akan di terbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

2) Kepentingan Pihak lain

Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya. Caranya karena administrasi di kantor pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa minta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).¹⁰

Dengan memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah untuk pembangunan, yaitu apabila pemerintah membutuhkan tanah untuk keperluan proyek pembangunan, maka pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian jelas dan pasti sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikatnya.

F. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis melalui Ajudikasi.

Tidak semua masyarakat mengetahui apa saja yang menjadi bukti kepemilikan sebuah objek tanah, terutama untuk mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang sah menurut hukum. Kepemilikan terhadap sebuah objek tanah harus terdaftar di badan Pertanahan Nasional, sehingga setelah

¹⁰ Aartje Tehupeiory Opcit, h.8-9

mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, maka terhadap objek tanah tersebut akan mendapatkan Nomor Objek Pajak (NOP) untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tujuan diadakan pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum, kepastian hak atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan antara lain:

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.
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
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sering terjadi berbagai masalah, yang menjadi permasalahan utama adalah sampai sejauh mana orang dapat mempercayai kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan, selain itu juga sejauh mana hokum dapat memberikan perlindungan hokum kepada mereka yang akan melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang di sajikan, jika kemudian data yang di sajikan itu tidak benar?. Menurut Aartje Tehupeiory bahwa: Jawaban atas pertanyaan itu adalah bergantung pada system publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹¹

Untuk memberikan kepastian hokum dan perlindungan hokum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan di berikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hokum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah." Dalam memenuhi kebutuhan ini Pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik

¹¹ Opcit. Aartje Tehueiory, 26.

tanah.¹² Pendaftaran tanah semula untuk tujuan *fiscal* (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hokum seperti diuraikan diatas maka pendaftaran tanah menajdi Rech Kadaster.¹³

Apa yang diperintahkan dalam pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, oleh Pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang kemudian pada ayat (1) di tegaskan lebih lanjut bahwa:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hokum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hokum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan.

¹² Ibid, 4.

¹³ Ibid, 5.

Jelaslah, Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- 1) Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 2) Di Zaman informasi ini, Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah.
- 3) Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.¹⁴

Makna dari peraturan tersebut diatas adalah dengan adanya pendaftaran hak atas tanah memberikan adanya jaminan kepastian hak, kepastian hokum dan

¹⁴ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat akta tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998), Cet.I,(Mandar Maju, Bandung, 1999), h.2

adanya perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sesungguhnya. Temuan penulis terhadap pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali penyelenggaraannya khususnya bagi bidang-bidang tanah yang belum pernah di bukukan, bersifat massal dan serentak dengan proses pendaftarannya diberikan deadline atau jangka waktu tertentu, pelaksanaannya adalah Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Panitia Ajudikasi dan partisipasi dari aparat Kelurahan, penyuluhannya pun harus di laksanakan secara berjenjang, agar masyarakat tahu dan mengerti akan hak dan kewajibannya terhadap pendaftaran tanah secara sistematis, agar tidak merasa di rugikan di kemudian hari. Sehingga tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum serta adanya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terlaksana dengan baik.

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIKA LENGKAP (PTSL)

Permen ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018

Merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk **pertama kali** yang dilakukan **secara serentak** bagi semua objek yang Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia **dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu**, yang meliputi **pengumpulan data fisik dan data yuridis** mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

SUBJEK PTSL

- ▶ **Warga Negara Indonesia;**
- ▶ **Instansi Pemerintah;**
- ▶ **Badan hukum bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti jompo, cagar budaya, situs/cagar budaya sejarah, Tanah Wakaf.**

OBJEK PTSL

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah berupa:

1. Tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat)
2. Tanah
3. yang belum terdaftar:
 - Tanah sudah ada hak
 - Tanah belum ada hak (Tanah Negara bebas & Tanah Negara bekas hak)

TUJUAN PELAKSANAAN PTSL

1. MENAMBAH JUMLAH BIDANG TANAH TERDAFTAR
2. MELENGKAPI DAN MEMETAKAN TANAH YANG SUDAH BERSERTIFIKAT
3. MENYELESAIKAN SENGKETA/PERMASALAHAN YANG ADA

KEBIJAKAN PRESIDEN JOKOWI DALAM SERIPIKASI

- A. Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia Ajudikasi PTSL melakukan penelitian Yuridis melalui pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dituangkan dalam Risalah Data Yuridis
- B. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan
- C. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon :
 - Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa dan
 - Tidak termasuk atau bukan merupakan Aset Pemerintah, Pemerintah daerah/pusat dan Kawasan Hutan

MANFAAT DAN KEUNTUNGAN PTSL

A. Manfaat :

Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah guna kepastian dan perlindungan Hukum kepada subjek pajak Mengurangi

kasus sengketa dan konflik pertanahan Sertifikat dapat menjadi collateral di Bank untuk usaha produktif, menuju kesejahteraan pemilik tanah.

B. Keuntungan :

Melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Lebih cepat, mudah, dan data lengkap dalam mengumpulkan data, dan memperbaiki meningkatkan data pertanahan yang ada.

TAHAPAN PROSES PENDAFTARAN TANAH

A. Kelengkapan dokumen untuk tanah girik milik adat:

1. KTP asli dan fotokopi yang sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang,
2. Kartu keluarga,
3. Bukti pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) tahun berjalan,
4. Surat riwayat tanah,
5. Leter C atau girik
6. Surat pernyataan tidak sengketa,
7. Akta jual beli,

8. Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
9. Pajak Penghasilan (PPH).

Kelengkapan dokumen untuk tanah Negara:

1. KTP asli dan fotokopi yang sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang,
2. Kartu Keluarga,
3. Bukti pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) tahun berjalan,
4. Kartu kavling,
5. Advis planing,
6. Izin mendirikan bangunan (IMB),
7. Akta jual beli,
8. Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
9. Pajak Penghasilan (PPH).

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat akta tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998), Cet.I, (Mandar Maju, Bandung, 1999)
Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Dr. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Edisi Pertama (Prenadamedia Group, Jakarta, 2010)
- Harsono, Budi, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Budi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Cetakan Ketujuhbelas*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 1999. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cetakan Pertama.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2005. *Beberapa Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Cetakan Pertama*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- J.B. Soesanto, Diktat "Hukum Agraria I"
Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996
Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penaftaran Tanah Republik Indonesia, Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh Boedi Harsono, cetakan ke-17. Jakarta: Djambatan, 2006.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.