

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah Menurut A.P Parlindungan:

“Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).”

Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.²⁰

Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.”²¹

Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan

²⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia.Mandar Maju*, Bandung, 1998, hlm 17.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 72.

pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.²²

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²³

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang semula ditunjuk untuk di daftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang tercantum

²² *Ibid*, hlm 73.

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 73.

dalam Pasal 10, Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.²⁴ Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, instansi penyelenggaranya ialah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Kabupaten atau Kota.²⁵

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“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.”

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.

²⁴ *Ibid*, hlm 73.

²⁵ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm 14.

- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.
- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.

1) Pengertian Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.²⁶

Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 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, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon.²⁷

Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

²⁶ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 24.

²⁷ Bambang Eko Muljono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan.

- a. permohonan pengukuran
- b. permohonan pendaftaran hak baru
- c. permohonan pendaftaran hak lama
- d. .permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru
- b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
- c. pengembalian batas
- d. pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak

2) Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Florianus SP Sangsun, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.²⁸

²⁸Florianus SP Sangsun, *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 23.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Adapun penjelasan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Arti dari pendaftaran tanah pertama kali yakni pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertifikat. Maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program

Pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Melalui program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

B. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, sewa menyewa, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.²⁹

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar atas proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap adapun aturan khusus mengenai pelaksanaannya sebagai berikut:

²⁹ Jimmy Joses Sembiring, *Panjuan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hlm 21-22.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
6. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

C. Jaminan Kepastian Hukum

Permasalahan yang banyak timbul saat ini mengenai tanah yaitu banyaknya tanah umumnya di Indonesia yang masih belum didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang terbagi diseluruh wilayah diseluruh Indonesia. Tanah yang berada di Indonesia perlu dan pentingnya untuk dilaksanakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan :³⁰

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum tertulis, bagi yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.³¹

Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa :

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta,2003 hlm. 69.

³¹ *Ibid*, hlm 69.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanahnya. Dalam sertipikat, tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Karena itu, sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.³²

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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; untuk

³² Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 16

melaksanakan fungsi informasi tersebut data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.³³

3. Untuk terselenggaranya 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 di daftar.

D. Asas Akurasi dalam Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Hal ini dikemukakan dan dicantumkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penjelasan mengenai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan lebih lanjut oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:

1. Asas sederhana. Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman. Menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Unsur lain yang berkaitan dengan asas aman yakni asas akurasi. Bahwa suatu data, baik data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus akurat. Data-data suatu tanah harus benar dan sesuai dengan faktanya, sehingga dengan

³³ *Ibid*, hlm 17.

data yang akurat dan benar, maka data fisik maupun data yuridis akan aman agar tidak terjadi masalah berupa sengketa dikemudian hari.

3. Asas terjangkau. Menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir. Menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari.
5. Asas mutakhir/terbuka. Menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.³⁴

E. Hak Atas Tanah Yang Di Daftarkan

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanahm terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang

³⁴ Florianus SP Sangsun, *Op.Cit*, hlm 17-18.

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- “(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah:
- a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53
- (2) hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (3) ialah:
- a. Hak guna air
 - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - c. Hak guna ruang angkasa”

Dalam pendaftaran tanah adapun obyek pendaftaran tanah mengenai hak tanah-tanah yang didaftarkan sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi sebagai berikut:

- “Objek Pendaftaran tanah meliputi:
- 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”

Untuk obyek pendaftaran tanah, yang terdapat dalam Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah hak, tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya.”

Penjelasan mengenai hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan secara mendalam oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:

1. Hak Milik. Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Pihak yang boleh mendapatkan hak milik atas tanah adalah warga negara indonesia. Selain itu, atas penetapan Pemerintah, badan-badan hukum juga dapat memiliki hak milik atas tanah. penetapan ini tentu harus di dahului syarat-syarat tertentu yang harus terpenuhi oleh sebuah badan hukum.
2. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bentuk usaha yang dapat dilakukan di atas tanah yang memiliki sertifikat hak guna usaha berupa perusahaan pertanian, perikanan, atau perternakan. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh warga negara indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia serta berkedudukan di indonesia.

Selain itu, hak Guna Usaha juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Untuk tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha (HGU) diberikan untuk waktu paling lama dua puluh lima tahun (25th). Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih dari 25 tahun, dapat diberikan Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun. Jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan melihat keadaan perusahaannya dalam waktu paling lama 25 tahun. Setelah masa satu kali perpanjangan habis, maka hak guna bangunan tersebut hapus demi hukum dan tanah dikembalikan kepada Negara.

3. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Namun, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut diatas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun. Selain itu, Hak Guna Bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Orang dan badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan harus memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti hukum atas tanah tersebut.
4. 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

5. Hak sewa. Orang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membawayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Setiap warga negara indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia dapat menjadi pemegang Hak sewa.
6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara indonesia. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah tersebut.

F. Data-Data Dan Dokumen Dalam Pendaftaran Tanah

Untuk mendapat kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. sebagai bagian dari proses pendaftaran

tanah, sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanahbersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar dan keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut.³⁵

Dokumen-dokumen hukum berkaitan dengan tanah adalah sebagai berikut:³⁶

1. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
2. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.

³⁵ Ibid, hlm 21.

³⁶ Ibid, hlm 21.

3. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
4. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
5. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
6. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
7. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

G. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan bentuk kriteria yang tercantum dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Terdapat 3 (tiga) kluster didalamnya, tetapi terdapat perubahan dalam Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut :

“Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menurut Boedi Harsono, kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu:³⁷

1. Bidang fisik atau teknis kadastral
2. Bidang yuridis dan
3. Penerbitan dokumen tanda-bukti hak

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, 2003 hlm. 74

batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).³⁸

Kegiatan teknis kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah di ukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya di daftar dibuatkan surat ukur.³⁹ Surat ukur sebagaimana yang di nyatakan dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.”

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya.

H. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah

Mengenai prinsip-prinsip yang terdapat dalam pendaftaran tanah dikemukakan oleh Prof. DR. A.P Parlindungan, S.H menjelaskan sebagai berikut:⁴⁰

³⁸ *Ibid*, hlm 75

³⁹ *Ibid*, hlm 75

⁴⁰ A.P Parlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1948, hlm 193-199.

1. Torrens system.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mempergunakan Torrens system, suatu system yang berbeda yang pernah dipergunakan yaitu *Germaans system* yang dipergunakan oleh Kantor Kadaster sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. system Torrens yang memenuhi persyaratan yang ingin dicapai seperti yang dijelaskan oleh penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- a) Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku
- b) Sederhana mungkin
- c) Dapat dipahami oleh rakyat

Ciri khususnya terletak pada sertifikat tanahnya di mana nama-nama dari pemegang haknya secara berurutan akan dapat terlihat dari pemegang yang pertama hingga yang terakhir dan setiap orang seakan-akan turut memegang arsip dari setiap peralihan.

2. Sistem Negatif.

Sertipikat hak tanah dianggap sebagai pembuktian yang kuat atas pendaftaran tanah, tetapi bukan berarti hakim harus menolak sesuatu perkara atas kemilikan atas sebidang tanah dengan tegas berpegang pada sertipikat yang sudah dimiliki seseorang. Pengertian asas negatif ialah bahwa selama tidak ada gugatan, maka pemegang hak (pemegang sertipikat) adalah pemegang satu-satunya dan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Namun jika ada yang menggugat dan penggugat dapat membuktikan dengan segala upaya pembuktian bahwa haknya lebih benar dari pemegang hak itu,

maka hakim dapat memerintahkan untuk dibalik nama kepada yang lebih berhak. Penggantian nama pada sertipikat yaitu dengan melampirkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, memajukan permohonan kepada Dirjen Agraria untuk pembatalan sertipikat hak dan mohon memerintahkan kepada kepala subdirektorat Agraria Tingkat II, meletakkannya di atas nama yang menang atas gugatannya.

Berbeda dengan asas positif, setiap gugatan harus ditolak oleh hakim dan hanya berpedoman kepada nama yang tertera pada sertifikat tanah, dan menganggap ialah yang berhak dengan mengesampingkan segala gugatan.

- 3. Sistem publisitas.** Bahwa setiap orang dapat memperoleh informasi dari setiap lahan yang terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam hal tertentu harus dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebelum sesuatu tindakan dapat dilakukan, seperti pada pelelangan sesuatu hak atas tanah. dengan asas publisitas, maka setiap orang yang akan membeli ataupun akan mengikatkan hipotik/*kreditverban* atas sesuatu bidang tanah dapat memeriksa lebih dahulu di Kantor Pendaftaran Tanah ataupun tanah tersebut dalam sengketa ataupun dalam keadaan sita. Asas ini untuk menghindari komplikasi hukum yang timbul jika tidak digunakan asas publisitas ini.
- 4. Sistem spesialitas.** Asas ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum dalam sertipikat harus secara khusus terperinci di mana letak tanahnya sehingga dapat ditelusuri, tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa tertentu.
- 5. Rechtskadaster.** Bahwa pendaftaran tanah itu demi untuk kepastian hukum, bukan untuk keperluan perpajakan ataupun untuk keperluan perekonomian.

Pembukuan hak. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dengan pendaftaran tanah desa demi desa termasuk pengukuran dan perpetaan masing-masing hak dan atas setiap bidang tanah diterbitkan surat ukur, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur.

6. *Rechtsverwerking*. Lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menganut Sistem Teori. Dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan adalah berupa sertipikat dan buku tanah. Sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

“(1)Sertipikat 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.

(2)Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

7. Pendaftaran peralihan hak dan pembebanannya.

a) Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara jabatan harus

mengirimkan berkasnya ke kantor Pendaftaran Tanah. Untuk tertibnya maka hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan pembuatan akta pejabat atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya.

- b) Demikian pula mutasi karena lelang, maka Kantor lelang dalam waktu 3 hari sebelum pelelangan harus meminta keterangan kepada Kantor Pendaftaran Tanah.
- c) Jika terjadi pewarisan, maka para ahli warisnya dengan ancaman denda diwajibkan mendaftarkan haknya itu kembali dengan surat keterangan kewarisan, baik yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri, maupun oleh Kepala Desa dengan pengetahuan Camat atau kantor urusan agama Mahkamah Syar'iyah untuk penduduk bumi putera ataupun dari notaris untuk golongan Eropah dan Cina dan dari Balai Harta Peninggalan atas Timur Asing lainnya.

I. Tahapan-Tahapan Pendaftaran Tanah

Mengenai tahapan-tahapan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap
- b. Pembentukan panitia adjudikasi percepatan
- c. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah
- d. Pembuktian hak serta pembukuan hak atas tanah
- e. Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat”

Tahapan pendaftaran tanah, maka dari itu dijelaskan lebih lanjut oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:

1. Penetapan lokasi oleh Menteri atas usul kepala kantor wilayah
2. Persiapan, kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto
3. Pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas (Satgas),

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Adjudikasi terdiri dari:

- a) Seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional
- b) Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah
 - 2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa /Kelurahan yang ditunjuknya.

4) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan

5) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

4. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.

5. Penyuluhan wilayah, sebelum dimulainya adjudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu panitia adjudikasi yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis.

6. Pengumpulan Data Fisik.

Penetapan batas, pemasangan tanda-tanda batas dan pengukuran dan penetapan bidang tanah. Bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya selanjutnya diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan

bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Pembuatan daftar tanah. Bagi bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Untuk pembuatan surat ukur, bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

7. Pengumpulan Dan Penelitian Data Yuridis

Pengumpulan alat-alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keberatan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia adjudikasi.

8. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya

- a) Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- b) Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- c) Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua

Panitia Ajudikasi mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

- d) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- e) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan data yutidis yang disengketakan ke pengadilan.
- f) Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi disahkan dengan suatu berita acara.
- g) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kurang lengkap data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

9. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak

Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

- a) Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu.
 - b) Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.
10. Pembukuan hak. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula ada surat ukur tersebut.
11. Penerbitan sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. jika dalam buku tanah terdapat catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah

itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.⁴¹

⁴¹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 39-52.