

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM, HAK ATAS TANAH DAN PEMECAHAN HAK ATAS TANAH.

A. Tinjauan Pustaka Mengenai Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan sebagai:¹

- a. Tempat berlindung,
- b. Hal (perbuatan dan sebagainya),
- c. Proses, cara, perbuatan melindungi.

Istilah perlindungan hukum, mengacu kepada ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga yakni segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan. Perlindungan hukum dibedakan dalam 2 bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diunduh pada tanggal 22 Oktober 2019, Pukul 11:30 WIB.

Perlindungan hukum preventif dititikberatkan pada upaya pencegahan sedangkan perlindungan hukum represif dititikberatkan pada upaya penyelesaian.²

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan di lain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.³

Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat

² Saptosih Ismiati, *KDRT dan HAM*, Deepublish, Yogyakarta, 2010, hlm 14.

³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm 133.

agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴ Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan-pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki subyek hukum dari kesewenangan.⁵ Sedangkan menurut Setiono:⁶

“Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.”

Berdasarkan uraian dan pendapat para pakar di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, atau melanggar hak orang lain, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa (aparaturnya sendiri).

⁴ Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 1-2.

⁶ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3.

2. Dasar Perlindungan Hukum

Undang- Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) menyebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Ini berarti bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum merupakan pengakuan terhadap harkat dan martabat warga negaranya sebagai manusia.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat

kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.⁷

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

B. Tinjauan Pustaka Mengenai Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan

⁷ Phillipus M. Hadjon, *Loc. Cit* hlm 1-2.

hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Pasal – pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 , ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi , yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang , baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum .
- (2) Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan , demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas –batas menurut undang –undang ini dan peraturan –peraturan hukum yang lebih tinggi .

Hak – hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Hak –hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak –hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang –undang serta hak –hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak –hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak –hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h , ialah hak gadai , hak usaha bagi hasil , hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat – sifatnya yang bertentangan dengan Undang –undang ini dan hak –hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Pasal –pasal UUPA mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah telah dilengkapi dengan ketentuan pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 , tentang hak guna usaha , hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah. Selama ketentuan mengenai pelaksanaannya belum diterbitkan, peraturan perundang – undangan mengenai hak guna usaha , hak guna bangunan dan hak pakai tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam PP tersebut (Pasal 62).

Hak –hak atas tanah dalam Pasal 16 dan 53 tersebut, kecuali hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang, yang memang merupakan nama – nama bagi lembaga –lembaga hak –hak lama yang untuk sementara masih berlaku dan digunakan, semuanya merupakan nama lembaga –lembaga baru, yang bukan merupakan kelanjutan dari lembaga –lembaga baru , yang bukan merupakan kelanjutan dari lembaga –lembaga hak –hak atas tanah dari perangkat –perangkat Hukum Tanah yang lama. Lembaga –lembaga hak –hak atas tanah yang lama sejak

mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan terjadinya unifikasi Hukum Tanah , sudah tidak ada lagi . Sedang hak –hak atas tanah yang lama sebagai hubungan hukum konkret, pada tanggal 24 September 1960 sudah dikonversi oleh UUPA atau diubah kemudian menjadi salah satu hak yang baru dari Hukum Tanah Nasional.⁸

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20-27 Undang –Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom , melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak –hak atas tanah , hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun –temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut

⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 284.

tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak –hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak –hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat –temurun, terkuat dan terpenuhi, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁹

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Undang –undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA). Hak guna usaha (hgu) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Bedanya dengan hak pakai, hak guna usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan pertanian, perikanan atau peternakan untuk tanah yang luasnya minimal 5 hektar, serta terhadap hak guna usaha tidak dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain namun dapat dibebani dengan hak tanggungan. hak guna usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, kecuali untuk perusahaan yang

⁹ Erna Sri wibawanti dan R. Mujiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm 25.

memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun , misalnya untuk perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang.

Atas permintaan pemegang hak, dan dengan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun. hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 hektar. jika luas tanah yang dimohonkan hak guna usaha mencapai 25 hektar atau lebih , maka penggunaan hak guna usahanya harus menggunakan investasi modal yang layak dan terknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

Hak guna usaha diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah. Pihak yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan asing. Pemberian hak guna usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya dimungkinkan dalam hal diperlukan berdasarkan undang – undang yang mengatur perkembangan nasional berencana.¹⁰

¹⁰ *Ibid*, hlm 27.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55 serta ketentuan konversi Pasal I,II,V,dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP. No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan - peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam UUPA Pasal 41 – 43 Hal –hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

Usaha , Hak Guna Bangunan , dan Hak Pakai atas tanah(selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat(1)UUPA menyatakan sebagai berikut :

“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 asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – undang ini.“

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Hak sewa ini dalam hukum adat dikenal dengan istilah “jual tahunan”.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah. Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi indonesia yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

Menurut Boedi Harsono hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti

yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam UUPA adalah semata – mata untuk menselaraskan UUPA dengan hukum adat. Pasal 46 ayat(2) UUPA menentukan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut.

4. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 6 UUPA dimuat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional yaitu bunyi yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA yaitu “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam Penjelasan pasal tersebut. Dalam Penjelasan Umum fungsi sosial hak-hak atas tanah disebutkan sebagai dasar Hukum Tanah Nasional.

Dinyatakan dalam Penjelasan Umum tersebut bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

Undang- Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi masyarakat seluruhnya.

5. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 diatur dalam Pasal 19. Pengertian Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan mengenai pengertian Pendaftaran Tanah yaitu:

“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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak tertentu yang membebaninya”

b. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Secara umum fungsi

kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.¹¹

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu

¹¹Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju Mundur, Bandung, 2009, hlm 31.

diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.

c. Asas – Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan;

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan 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 dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan

pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir 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 di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

- 5) Asas terbuka dalam pendaftaran tanah berorientasi pada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak yang berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

d. Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam penjelasan umum Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rincian tujuan pendaftaran tanah yakni:¹²

- 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.
- 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 telah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

¹² *Ibid*, hlm 472.

Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar

6. Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997

1) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Berdasarkan Pasal 13-24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:¹³

- a.) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.
- b.) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/kota.

¹³ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, BPN RI, Jakarta, 2014, hlm 7.

- c.) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- d.) Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- e.) Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.
- f.) Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia

peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.

- g.) Pembuktian hak baru
- h.) Pembuktian hak lama Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak – hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.
- i.) Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.¹⁴

¹⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 180.

- j.) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah.
- k.) Pembukuan hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.

2) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan Pasal 8-26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a) Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional).
- b) Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk

oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

c) Peraturan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.

d) Penetapan badan bidang-bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

e) Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

f) Pembuatan daftar tanah.

Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

g) Pembuatan surat ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.¹⁵

h) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

i) Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi

dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serat ditempan lain yang dianggap perlu.

- j) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

- k) Pembukuan hak.

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

- l) Penerbitan sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan

data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

7. Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

1) Panitia A

Peran panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

3) Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan Letter C (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.

4) Kepala kecamatan

Peran kepala kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota dalam

membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

C. Tinjauan Pustaka Mengenai Pemecahan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pemecahan Hak Atas Tanah

Pengertian pemecahan hak atas tanah dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan secara eksplisit namun menurut pasal tersebut disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

2. Dasar Hukum Pemecahan Hak Atas Tanah

Pengaturan terkait pemecahan hak atas tanah terdapat dalam Pasal 48, 49 dan 50 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedang pelaksanaannya terdapat dalam Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang akan diuraikan sebagai berikut:

Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan ber-sisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Pasal 133

- (1) Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan : - sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan; - identitas pemohon; - persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
- (3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.
- (5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d)", yang dibubuhi tanda

tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

- (6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.

3. Cara Pendaftaran Pemecahan Hak Atas Tanah

Pada hakikatnya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, pada saat sebidang tanah yang dibeli dari tanah induk tersebut sudah dipecahkan dan diterbitkan sertifikatnya, maka pihak pembeli dengan pihak penjual dapat menandatangani AJB (Akta Jual Beli) di hadapan PPAT untuk keperluan pendaftarannya.

Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (“Perka BPN No. 1/2010”), jangka waktu pemecahan satu bidang tanah milik perorangan adalah 15 (lima belas) hari.¹⁶

Dalam pelaksanaan proses pemecahan hak atas tanah di PPAT harus melalui beberapa prosedur yang harus dilewati terlebih dahulu sebagai syarat sahnya suatu pelaksanaan pemecahan tanah. Prosedur yang harus

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51226b6d8ef8d/prosedur-dan-persyaratan-pemecahan-sertifikat-tanah/> diunduh pada tanggal 20 Desember 2019, Pukul 07:08 WIB

dilalui dalam proses pemecahan hak atas tanah di PPAT untuk mendapatkan kepastian hukum akibat jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Untuk prosedur pertama para pemohon harus mengisi Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup (yang memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak dalam sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik, alasan pemecahannya).
- b. Untuk prosedur yang kedua pemohon mengisi Surat kuasa apabila dikuasakan, surat kuasa ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan pihak pemohon dan orang yang diberi kuasa.
- c. Prosedur yang ketiga melampirkan Foto copy identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh PPAT.
- d. Prosedur yang keempat, pemohon membawa Sertifikat asli sebagai alat untuk legal formalnya dan mengetahui tata letak bidang yang akan di pecah.
- e. Prosedur yang kelima mengajukan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- f. Prosedur yang keenam melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan.
- g. Prosedur yang ketujuh mengisi Tapak kavling dari Kantor Pertanahan dan setelah tapak kavling keluar dalam bentuk Surat

Keputusan yang berisi mengenai identitas pemohon, keterangan yang dimohon, kondisi tanah yang dimohon dan rekomendasi yang berdasarkan Peraturan daerah Nomor 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

- h. Prosedur yang kedelapan yaitu mengisi formulir ukur yang telah di sediakan oleh PPAT Setelah formulir di setuju maka akan dikeluarkan surat kuasa ukur dari Badan Pertanahan Kota yang selanjutnya akan melaksanakan pengukuran bidang tanah yang akan di pecah.

Pengukuran tanah dalam rangka pemecahan sertifikat diatur didalam Pasal 73 dan Pasal 74 Permen BPN No.3/1997 yang pada intinya mengatur tentang diperlukannya pengukuran kembali bidang tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data fisik dan yuridis. Karena tanah yang dipecah memiliki status hukum yang sama dengan bidang tanah induknya. Instansi yang berwenang untuk melakukan pengukuran tanah yaitu:

- a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Hektar. sampai dengan 1000 Hektar dilaksanakan oleh Kantor Wilayah;
- b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Hektar. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut :

- a. Memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon;
- b. Merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur;
 - 1) Dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat, maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran;
 - 2) Memeriksa tersedianya titik dasar teknik disekitar bidang tanah yang dimohon.

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas. Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya.

Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan. Pemberitahuan ini dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai

dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.¹⁷

Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah untuk keperluan penelitian data yuridis Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis. Penelitian Data Fisik oleh Tim A.

Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201). Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis: Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

Kemudian oleh Panitia A dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan

¹⁷ Chandra S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm 15.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon. Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).

Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis tersebut masih terdapat kurang lengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan kepadanya pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan

gugatan ke Pengadilan. Keberatan keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

