

## **BAB II**

# **TINJAUAN UMUM TENTANG STATUS TANAH TERHADAP KEPASTIAN HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH**

### **A. Pengertian**

#### **1. Hak atas tanah**

Pengertian Hak Atas Tanah Hak atas tanah adalah hak kepemilikan yang disertai dengan sejumlah kewajiban, wewenang, serta larangan oleh pemegang hak atas tanah yang dimilikinya. Hak atas tanah yaitu permukaan bumi yang memiliki batasan dimensi panjang dan lebar dua dimensi. Sertipikat tanah dapat digunakan sebagai bukti untuk menunjukkan siapa yang memiliki hak atas tanah tersebut (Boedi Harsono, 2007, hlm 18).

#### **2. Pengertian Hak Atas Tanah disertai Dasar Hukumnya**

Pada Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagaimana organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di ruang angkasa

oleh negara yang disebut Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak menguasai negara berhak untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan Makmur, tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, serta ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kesejahteraan, kebangsaan, dan kemerdekaan (urip santoso, 2010, hlm 47). Sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari Negara ..., 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.” Pengertian tanah dalam arti yuridis mencakup permukaan bumi yang dimana sebagian hak tanah berbatas pada permukaan bumi.

### 3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain;

- a. Hak Milik; Dalam sasaran Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwasanya Hak Milik ialah hak turun-temurun, terkuat, 33 dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Florianus Sangsun, 2007,hlm 6). Ketika hak milik diwariskan secara turun temurun, hak milik tersebut akan terus menjadi miliknya selama masih hidup. Jika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanahnya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya jika memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik. Terkuat merujuk pada hak milik yang lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dalam hal jangka waktu penguasaannya karena tidak ada batas waktu tertentu, kemudahan dalam mempertahankan haknya dari gangguan pihak ketiga, serta tidak dengan mudah untuk dapat dihapus. Terpenuh mengacu pada hak atas tanah yang dibandingkan dengan hak atas lainnya dengan memberikan kepada pemiliknya kewenangan yang paling luas. Hak ini lebih luas dari pada hak-hak atas tanah lainnya, karena dapat menjadi induk dari hak-hak tersebut, tetapi tidak dapat berinduk bagi hak atas tanah yang lain (urip santoso, 2010,hlm 92).

Dalam negara Indonesia, hanya warga negara dan badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah dan dapat mempunyai hak milik. Badan hukum yang dimaksud ialah badan keagamaan serta sosial. Badan hukum yang dimaksud menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 49 ayat (1) ialah; (Kartini Muljadi, 2008, hlm 45).

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian;
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

b. Hak Guna Usaha;

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada pihak tertentu untuk menggunakan dan mengelola lahan yang terletak di wilayah Indonesia dalam jangka waktu tertentu untuk kegiatan usaha tertentu, seperti pertanian, perkebunan, atau kehutanan. HGU memberikan hak kepada pemegangnya untuk memanfaatkan dan mengolah lahan tersebut sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam izin HGU yang diberikan oleh pemerintah. Melalui Pasal 28 sampai dengan Pasal 34

mengatur Hak Guna Usaha. Jangka waktu Hak Guna Usaha diberikan paling lama 25 tahun. Tetapi, jika perusahaan menginginkan jangka waktu lebih dari 25 tahun, Hak Guna Usaha memberikan waktu hingga 35 tahun, serta dapat diperbaharui selama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi sampai dengan 25 tahun (Sudarmodjo, 2018, hlm 65).

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk memiliki dan memanfaatkan bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya. Dalam hal ini, pemilik HGB memiliki hak eksklusif untuk memiliki, menggunakan, memanfaatkan, mengalihkan, dan mendapatkan manfaat ekonomi dari bangunan yang ada di atas tanah tersebut. HGB memiliki batas waktu tertentu dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Hardian, 2020, hlm 19). Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria diatur mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan mengacu pada hak untuk mendirikan, serta menempati bangunan di atas tanah milik orang lain paling lama 30 tahun dengan perpanjangan waktu paling lama 20 tahun (Eddy Ruchiyat, 1989, hlm 18). Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, setiap aspek dari Hak Guna Bangunan,

termasuk persyaratan pemberiannya, setiap peralihannya, serta pencabutan haknya, harus didaftarkan, karena pendaftaran tersebut akan menimbulkan alat bukti hukum yang kuat. Apabila Hak Guna Bangunan, keabsahan peralihan hak tersebut digugat di pengadilan karena terjadi gugatan hukum terhadap hapusnya Hak Guna Bangunan, maka pendaftarannya harus memberikan dukungan hukum yang meyakinkan, kecuali untuk hal-hal yang dimana hak tersebut hapus karena hak tersebut telah berakhir (Florianus Sangsun, 2007, hlm 10).

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 40 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk memperoleh manfaat dan menguasai tanah selama jangka waktu tertentu. Pemegang Hak Pakai memiliki hak untuk mengolah, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan (Satrio, 2018, hlm 32). UUPA mengatur berbagai aspek terkait Hak Pakai, termasuk durasi Hak Pakai, batasan penggunaan tanah, dan kewajiban pemegang Hak Pakai terhadap negara. Durasi Hak Pakai dapat ditetapkan berdasarkan perjanjian antara pemegang Hak Pakai dan negara, dengan masa berlaku yang dapat diperpanjang

sesuai dengan ketentuan yang berlaku. UUPA mengenal beberapa jenis Hak Pakai, antara lain Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah hak ulayat, dan Hak Pakai atas tanah adat. Sesuai dengan Pasal 41 ayat (2) dan (3) UUPA, setiap jenis Hak Pakai memiliki aturan dan ketentuan yang berbeda sesuai dengan sifat dan karakteristik tanah yang bersangkutan. Pemegang Hak Pakai memiliki hak untuk memperoleh manfaat dan menguasai tanah sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan. Namun, pemegang Hak Pakai juga memiliki kewajiban, antara lain membayar pajak, memelihara kelestarian lingkungan, dan mematuhi ketentuan yang berlaku (urip santoso, 2010,hlm 115).

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Pasal 44 sampai dengan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai Hak Sewa. Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan dan menikmati bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa yang telah disepakati. Pemegang Hak Sewa memiliki wewenang untuk menggunakan bangunan tersebut sesuai dengan perjanjian sewa yang berlaku (Soerodikoro, 2019,hlm 24).

## **B. Tinjauan tentang Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Setiap individu dan badan hukum perlu membuktikan kepemilikan hak atas tanah, dan proses pembuktian ini melibatkan penggunaan berbagai jenis alat bukti. Namun, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, sertipikat tanah dianggap sebagai alat bukti yang sangat kuat karena mencakup data fisik dan informasi hukum yang tercantum di dalamnya. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain, sertipikat tanah menjadi bukti yang dapat dipercaya. Oleh karena itu, tanah yang dimiliki harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertipikat tanah.

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menyebutkan bahwa terdapat dua cara untuk mendapatkan kebenaran data yuridis terkait hak-hak baru dan pendaftaran hak. Pertama, pemberian hak dapat dilakukan melalui penetapan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku jika hak tersebut berasal dari tanah negara atau hak pengelolaan. Pemberian hak ini dapat dilakukan secara individu, kelompok, atau umum. Kedua, pemberian hak juga dapat dilakukan melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mencatat pemberian hak oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak terkait Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik (Hartando, 2009, hlm 95).



Selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam hal ini, keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertipikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah, kecuali ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Menurut Pasal 33 ayat (1) peraturan yang sama, mekanisme penerbitan pendaftaran tanah menggunakan publikasi negatif, di mana sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak. Hal ini menunjukkan, bahwa sertipikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara fisik hukum. (Hartando, 2009, hlm 110).

### **C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah**

#### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pengaturannya.**

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu proses hukum yang dilakukan untuk mencatat dan mengatur status kepemilikan serta hak-hak lain yang terkait dengan tanah dalam suatu sistem pendaftaran yang resmi. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan kepastian hukum, perlindungan hak-hak pemilik tanah, serta mendorong pembangunan dan investasi di sektor pertanahan (Soerodikoro, 2016, hlm 32).

Pengertian tanah menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa:

"Tanah adalah salah satu elemen penting dari bumi yang terdiri dari semua benda dan segala sesuatu yang berada di atasnya, baik berupa benda alamiah maupun buatan manusia." (Mertokusumo, 2017, hlm 33).

Berdasarkan penjelasannya di atas terdapat kata "tanah" yang merujuk pada permukaan bumi yang meliputi lapisan kerak bumi dan bahan-bahan yang terkandung di dalamnya. Dalam konteks ini, tanah mengacu pada area fisik di mana kehidupan manusia dan makhluk lainnya ada. Pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kata "tanah" mencakup wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang mencakup seluruh negara seperti desa ataupun kelurahan.

Kata "elemen penting" menunjukkan bahwa tanah adalah salah satu komponen atau bagian penting dari bumi. Dalam hal ini, tanah dipandang sebagai unsur yang tidak terpisahkan dalam ekosistem bumi. Tanah memiliki nilai dan peran yang signifikan. Tanah memiliki fungsi ekologis, ekonomis, dan sosial yang penting dalam kehidupan manusia dan keberlanjutan lingkungan. Oleh karena itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah serta berurutan menjadi satu kesatuan sehingga menghasilkan data yang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di bidang

pertanahan. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang ada pada setiap Daerah Kabupaten dan Kota (Aartje Tehupeiory, 2012, hlm 14).

Kata “bumi berisi” Merujuk pada planet tempat kita tinggal, yaitu planet Bumi. Tanah menjadi elemen krusial di planet ini. Sedangkan berisi menunjukkan bahwa tanah mengandung atau meliputi semua benda dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Ini mencakup berbagai elemen alamiah seperti air, mineral, tumbuhan, hewan, serta benda-benda buatan manusia seperti bangunan dan infrastruktur.

Kata “benda alamiah” Mengacu pada unsur-unsur yang ada di alam secara alami, seperti tumbuhan, hewan, batuan, air tanah, dan sumber daya alam lainnya yang ditemukan di dalam tanah. Sedangkan kata “buatan manusia” merujuk pada segala sesuatu yang dibuat atau dikembangkan oleh manusia, seperti pemukiman, pertanian, infrastruktur, dan bangunan yang ada di atas tanah.

Dalam pendaftaran tanah, proses atau rangkaian kegiatannya dapat diuraikan sebagai berikut;

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
- 2) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis;

- 3) penerbitan surat tanda bukti haknya; serta
- 4) pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian (Arie Sukanti Hutagalung, 2012, hlm 6).

Maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini mencakup pengolahan, pengumpulan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu, pendaftaran tanah juga melibatkan pemberian sertipikat sebagai bukti hak atas bidang-bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

## **2. Asas, Tujuan, Manfaat Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah atau hak tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Adapun penjelasan dari kedua asas ini adalah:

- 1) Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Setiap orang dapat melihat data ini dikarenakan bersifat terbuka untuk umum.

- 2) Asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Sehingga, dalam melaksanakan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap data fisik yang jelas mengenai mengenai luas tanah, letak, dan batas-batasnya.

Kedua asas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga yang ingin mengetahui data-data atas tanah tersebut tidak perlu lagi langsung ke lokasi tanah untuk mengadakan penyelidikan karena data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Jadi peralihan hak atas tanah tersebut tidak memakan waktu yang lama serta dapat berjalan lancar dan tertib. (Sudikno Mertokusumo, 2011, hlm 99).

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah serta hak-hak terkait lainnya.
- 2) Meningkatkan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah yang sah, pemegang

hak atas tanah dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap kepemilikan dan penggunaan tanahnya.

- 3) Mempermudah pemegang hak dalam membuktikan status kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah memberikan bukti yang jelas dan resmi tentang kepemilikan hak atas tanah, sehingga pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah.
- 4) Mendorong investasi dan pembangunan di sektor pertanahan. Pendaftaran tanah yang teratur dan terpercaya memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, sehingga menciptakan iklim investasi yang lebih stabil dan mendorong pembangunan di sektor pertanahan.

Dengan demikian, tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, mempermudah pembuktian kepemilikan, dan mendorong investasi serta pembangunan di sektor pertanahan.

Berdasarkan asas tersebut, setiap orang berhak memperoleh data yuridis mengenai subyek hak, hak-hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertipikat, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau rusak. Dilihat dari

ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan berdasarkan asas;

- 1) Asas Sederhana, memuat ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur yang dapat dengan mudah dimengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman, asas yang menyatakan bahwa untuk memberikan kepastian hukum yang sesuai dengan pendaftaran tanah itu sendiri, pendaftaran tanah perlu dilakukan secara teliti dan cermat.
- 3) Asas Terjangkau, berkaitan dengan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, terutama dengan memperhatikan kekurangan dan kebutuhan.
- 4) Asas Mutakhir, menitikberatkan pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya serta berkesinambungan datanya. Oleh karena itu, hal ini harus diikuti dengan kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- 5) Asas Terbuka, secara umum masyarakat harus mengetahui dan memperoleh data fisik dan data yuridis yang benar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Adapun pihak-pihak yang memperoleh manfaat mengenai pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Manfaat bagi pemegang hak, ialah memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis nya, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat menjadikan tanah sebagai jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan, dan tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penetapan pajak bumi dan bangunan.
- 2) Terwujudnya salah satu program Catur Tertib Pertanahan yang bermanfaat bagi pemerintah yang dapat memperlancar kegiatan pemerintah terkait pertanahan serta mengurangi masalah pertanahan, misalnya batas-batas atas tanah dan pendudukan tanah secara liar.
- 3) Keuntungan bagi calon pembeli atau kreditor, dapat dengan mudah memperoleh informasi yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi perbuatan hukum objek mengenai tanah (Urip Santoso, 2010, hlm. 21).

### **3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang bertanggung jawab atas pelaksanaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada penjelasan umum angka IV Undang-Undang Pokok Agraria yang mempertimbangkan kondisi negara dan masyarakat, serta kebutuhan lalu lintas sosial ekonomi dan



kemungkinan personel dan peralatan. Oleh karena itu, penyelenggaraannya difokuskan pada kota-kota dan secara bertahap meliputi seluruh wilayah negara dalam sistem kadaster.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan kegiatan pendaftaran tanah, diantaranya;

1) Pengumpulan Data:

Pendaftaran tanah dimulai dengan pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai tanah. Data fisik mencakup informasi mengenai batas-batas tanah, letak geografis, dan karakteristik fisik lainnya. Data yuridis mencakup informasi mengenai kepemilikan, hak-hak, dan beban-beban yang terkait dengan tanah. Data tersebut dikumpulkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi yang ditunjuk, dengan mengacu pada ketentuan UUPA.

2) Pemeriksaan Administratif:

Setelah pengumpulan data, dilakukan pemeriksaan administratif terhadap dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran tanah. Pemeriksaan ini meliputi verifikasi keabsahan dokumen dan persyaratan yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan UUPA.

3) Pengukuran dan Pemetaan:

Tahap selanjutnya adalah pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang akan didaftarkan. Ini dilakukan untuk menentukan

batas-batas tanah secara akurat dan memperoleh data geospasial yang valid.

4) Pembukuan Tanah:

Setelah pengukuran dan pemetaan selesai, dilakukan pembukuan tanah. Pembukuan melibatkan pemberian nomor urut kepada setiap bidang tanah yang terdaftar dan pencatatan data dalam buku tanah.

5) Pendaftaran Tanah:

Bidang tanah yang telah diukur, dipeta, dan dibukukan kemudian didaftarkan ke dalam sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh BPN atau instansi yang ditunjuk, sesuai dengan ketentuan UUPA.

6) Pemberian Sertipikat:

Setelah berhasil terdaftar, pemegang hak atas tanah akan diberikan sertipikat tanah sebagai bukti legalitas kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat ini berisi informasi mengenai pemilik, batas-batas tanah, dan hak-hak yang terkait.

7) Pemeliharaan dan Pemutakhiran Data:

Pendaftaran tanah yang telah dilakukan akan terus dipelihara dan diperbarui sesuai dengan perkembangan yang terjadi. Data yang terkait dengan tanah akan diperbaharui secara berkala untuk menjaga akurasi dan keberlanjutan informasi. (Notonegoro, 2009, hlm 99).

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertipikat. Menurut Adrian Sutedi, sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang menunjukkan bahwa pemilik hak memiliki hak atas tanah tertentu. Data fisik dalam sertipikat menyediakan informasi tentang batas, letak, dan luas tanah. Sedangkan data yuridis dalam sertipikat memberikan informasi tentang status hukum tanah, pemegang hak, pihak terkait, dan beban-beban yang terkait dengan tanah tersebut.

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa prioritas penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah di daerah perkotaan, mengingat tingkat aktivitas perekonomiannya yang lebih tinggi dibandingkan dengan daerah pedesaan. Pendaftaran tanah juga dilakukan dengan menggunakan anggaran negara yang mencakup peralatan, petugas pendaftaran tanah, dan masyarakat pemegang hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan dukungan dari pejabat lain, seperti Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), serta Panitia Ajudikasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan terkait. (urip santoso, 2010,hlm 24).

#### **4. Objek Pendaftaran Tanah**

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hanya hak-hak atas tanah tertentu yang harus didaftarkan, seperti Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41. Namun, Hak Sewa bangunan tidak perlu didaftarkan. Selain itu, berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah mencakup berbagai jenis, antara lain Tanah Negara, Tanah Hak Milik, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Tanah Hak Pakai, Tanah Hak Penggarapan (urip santoso, 2010,hlm 25).

#### **D. Tinjauan tentang Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

##### **1. Pembuktian Hak dalam Peraturan Perundang-undangan**

Sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak atas tanah diatur dalam beberapa pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk menciptakan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa Jawatan Pendaftaran Tanah adalah instansi pemerintah yang berwenang, dan sertipikat

merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Definisi sertipikat tanah sendiri tercantum dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menjelaskan bahwa sertipikat merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Agraria, dan sertipikat ini diberikan kepada pihak yang berhak.

## **2. Pengertian dan Macam-Macam Sertipikat**

Sertipikat adalah sebuah akta yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa tertentu (James Julianto Irawan, 2014, hlm 192). Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan dan hak tanggungan yang telah dicatatkan dalam buku tanah yang bersangkutan (PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997). Oleh karena itu, sertipikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum yang kuat (Adrian Sutedi, 2012, hlm 86). Sertipikat merupakan bukti hak atas tanah yang diberikan oleh Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam proses pendaftaran tanah. Sertipikat hak atas tanah menyatakan bahwa seorang individu atau badan hukum memiliki hak atas suatu bagian bidang tanah tertentu.

Menurut K. Wantjik Saleh, sertipikat adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu bersama dengan kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri (Saleh, 2014, hlm 92). Oleh karena itu, sertipikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan dianggap sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak atas tanah tersebut.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terdapat berbagai jenis sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut ( Urip Santoso, 2017, hlm 261):

- a) Sertipikat Hak Milik
- b) Sertipikat Hak Guna Usaha
- c) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g) Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
- h) Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

- j) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun
- k) Sertipikat Hak Tanggungan

Namun, beberapa sertipikat tanah tidak diterbitkan sebagai bukti hak-hak atas tanah, yaitu:

- a) Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
- b) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- c) Hak Sewa Untuk Bangunan.

### **3. Sifat Pembuktian Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak terdaftar lainnya, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pembuktian sertipikat sebagai bukti hak atas tanah memiliki dua macam sifat, yaitu:

- a) Sertipikat sebagai bukti hak yang bersifat kuat:

Sertipikat memiliki peranan penting karena kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku secara eksternal terhadap pihak lain, tetapi juga secara internal memberikan rasa aman kepada pemegang atau ahli warisnya agar tidak mengalami kesulitan untuk mengurusnya. Disarankan untuk menjaga keamanan dan menghindari kerusakannya.

- b) Sertipikat sebagai bukti hak yang bersifat mutlak:

Dengan adanya sertipikat, tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dengan demikian, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik hak yang tertera pada sertipikat.

Pembuktian sertipikat sebagai bukti hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang meliputi pendaftaran tanah, pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, diatur juga dalam Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan kekuatan pembuktian yang kuat terhadap data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat selama sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan. Penjelasan pasal tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pihak dengan itikad baik yang menguasai tanah dan didaftarkan sebagai pemilik hak dalam buku tanah, dengan memberikan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat.