

**PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

***FIRST TIME LAND REGISTRATION BASED ON GOVERNMENT REGULATION
NUMBER 24 OF 1997 ON LAND REGISTRATION***

Asep Yuyun Zakaria

Sekolah Tinggi Hukum Galunggung

Asep.yuzza@gmail.com

Abstrak

Penelitian yang penulis lakukan dengan judul Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun permasalahan yang diambil dalam penelitian ini adalah bagaimana Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan penelitian untuk mengetahui pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan untuk mengetahui kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka, yaitu dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait, buku-buku, jurnal, karya ilmiah, berita, peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi dan tanah yang sudah didaftarkan akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang atas sebidang 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 hak diberikan sertipikat.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Sertipikat, Pembuktian.

Abstract

The research conducted by the author is titled "First-Time Land Registration Based on Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration." This research addresses the implementation of First-Time Land Registration in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration, as well as the strength of the registered land's evidence. The research aims to comprehend the process of first-time land registration under Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration, as well as the strength of the evidence supporting the registration of land under Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration. This research is a normative legal study using a statutory approach. The collection of legal materials used in this research is a literature study, which involves reviewing and studying related laws and regulations, books, journals, scientific works, news articles, regulations,

and court decisions. The research results show that "first-time land registration" is the activity of registering a piece of land for the first time that was previously unregistered according to the relevant land registration regulations. Parcels, or specific parts of the earth's surface with a bounded and two-dimensional area generally expressed in square meters, serve as the basis for land registration. Registered land will provide certainty and legal protection to the holder of a plot of land, apartment units, and other registered rights so that they can easily prove themselves as the rightful holder. The holder receives a certificate for this purpose.

Keywords: First-Time Land Registration, Certificate, Proof.

I. Pendahuluan

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal maupun menjadi sumber untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidup makhluk hidup. Di mana dewasa ini tanah merupakan salah satu modal utama dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia tanah merupakan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia terutama sebuah keluarga sejahtera, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hak-hak atas kepemilikan tanah pun diatur oleh Undang-undang Dasar 1945. Adapun di dalam Undang-undang Dasar 1945 pengaturan terhadap atas tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan yang lebih luas yaitu mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Konstitusi yang mengatur pertanahan secara khusus seperti hak-hak atas kepemilikan tanah yaitu diatur di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.¹ Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang dinyatakan sebagai berikut:

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet. 8, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm.152.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Perpedoman pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku kurang lebih 38 tahun, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dari latar belakang sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

II. Metode Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan jenis Penelitian Hukum Normatif. Dengan digunakannya jenis penelitian hukum normatif ini maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani.² Pendekatan ini

² M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 58.

menelaah kesesuaian semua undang-undang dan regulasi yang terkait pelaksanaan pendaftaran tanah dengan mengamati praktik penegakan hukum khususnya dalam hal hukum pertanahan.

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka, yaitu dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, buku-buku, jurnal, karya ilmiah, berita, peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan.

III. Pembahasan

1. Landasan Teori

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 pemeliharanya.³

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, 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.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2002, hlm.72.

Data fisik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dari definisi tersebut di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi objek-objeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun dan keterangan yang diperlukan terhadap objek tersebut adalah mengenai letak, batas, luas serta bangunan yang ada di atasnya.

Sedangkan data yuridis yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang memebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan:⁴

- a. Asas Sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah
- b. Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

⁴ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 4, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm.151.

- c. Asas Terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah
- d. Asas Mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.
- e. Asas Terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, AP. Parlindungan mengatakan bahwa:⁵

- a. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum,
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. No.24 Tahun 1997)*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hlm.2.

dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada;

- c. Sehingga untuk itu perlukah tertib administrasi pertanahan dijadikan
- d. sesuatu hal yang wajar.

2. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

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 batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batasnya ditiap sudutnya dan diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh PPT berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan yang disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Kegiatan teknis-kadaster ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur, untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkanlah apa yang disebut dengan surat ukur.

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. Bentuk kegiatan pendaftaran tanah dan hasilnya termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak tergantung pada system pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan

pendaftaran tanah oleh Negara yang bersangkutan. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya yang disebut dengan ajudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsanya datang dari pemerintah. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Kekuatan Pembuktian Terhadap Tanah yang Telah Didaftarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran tanah tersebut adalah meliputi:

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

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 23 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA. Pasal 38 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya telah berakhir.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang atas sebidang 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 hak diberikan sertipikat;
- b. 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 melaksanakan fungsi informasi tersebut data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum; dan
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya;
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya yaitu siapa yang menjadi pemiliknya; dan

c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Kepastian objek dan subjek sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh pemerintah dikebanyakan Negara diselenggarakan suatu system keterbukaan/pengumuman mengenai hak atas tanah atau system publisitas. Publisitas berarti prinsip di mana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah.

Sistem publisitas bahwa dalam pengumumannya menganut asas spesialitas yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas lokasi batas serta luasnya. Dengan system publisitas itu diselenggarakan suatu daftar umum berupa peta dan daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama dan daftar buku tanah.

Guna menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah maka pendaftaran tanah harus meliputi dua kegiatan yaitu:

- a. Kadaster hak, yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang tanah yang dimiliki orang atau badan hukum dengan sesuatu hak; dan
- b. Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.

IV. Penutup

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi. Kegiatan yang dilakukan di bidang fisik mengenai tanahnya dengan tujuan untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya dan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya dan juga kegiatan yang dilakukan di bidang yuridis dengan tujuan memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Kekuatan pembuktian terhadap tanah yang sudah didaftarkan akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang atas sebidang 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 hak diberikan sertipikat.

Daftar Pustaka

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Berdasarkan PP. No.24 Tahun 1997), Bandung: Mandar Maju, 1999.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2002.

H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet. 8, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.