

PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI BENTUK JAMINAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEPASTIAN HAK ATAS TANAH

LAND REGISTRATION AS A FORM OF LEGAL CERTAINTY AND LAND RIGHTS CERTAINTY

Asep Yuyun Zakaria

Sekolah Tinggi Hukum Galunggung

asep.yuzza@gmail.com

Abstrak

Penelitian yang penulis lakukan dengan judul “Pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah”. Adapun permasalahan yang diambil dalam penelitian ini adalah bagaimana pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dan bagaimana kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Tujuan penelitian untuk mengetahui pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dan untuk mengetahui kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah adalah kepastian objek dan subjek hak yang sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah. Sehingga dengan pendaftaran tanah tersebut, semua orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah yang telah terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan itulah kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Jaminan Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah.

Abstract

The research conducted by the author is titled "Land Registration as a Form of Guarantee of Legal Certainty and Certainty of Land Rights." The issues addressed in this research are how land registration serves as a guarantee of legal certainty and land rights certainty and how the evidentiary strength of registered land can provide legal certainty and land rights certainty. The purpose of the research is to understand land registration as a form of guarantee of legal certainty and certainty of land rights and to determine the evidentiary strength of registered land. The research results show that land registration as a form of legal certainty and certainty of land rights is the certainty of the object and subject of rights that is very much needed in the legal traffic regarding land rights. Thus, with land registration, everyone can know all the rights to the land and all legal actions regarding the land. Land registration can provide certainty and legal protection to the holder of rights over a registered piece of land so that they can easily prove themselves as the rightful holder of those rights, and thus the holder of land rights is given a certificate as strong evidence.

Keywords: Land Registration, Legal Certainty Guarantee, Land Rights.

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.

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan bagian penting dari sistem hukum pertanahan yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, maka status hukum tanah menjadi jelas dan terlindungi dari berbagai sengketa yang dapat muncul di kemudian hari. Pendaftaran tanah ini juga merupakan amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui bagaimana pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah.

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. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang dinyatakan sebagai berikut:

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 sosial-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 No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpedoman pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

1. Bagaimana pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian terhadap tanah yang telah didaftarkan sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas 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 bersangkut paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Pendekatan ini menelaah kesesuaian semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan mengamati praktik penegakan hukum, khususnya dalam hal hukum pertanahan.

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui 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, serta putusan-putusan pengadilan.

III. Pembahasan

1. Kajian Teoritis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa pengertian tanah adalah permukaan bumi atau juga biasa dikatakan lapisan bumi yang berada paling atas. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 UUPA, yaitu:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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 lain serta badan-badan hukum."

Dengan demikian, jelas bahwa yang dimaksud dengan istilah tanah dalam ketentuan pasal tersebut adalah permukaan bumi, dan makna permukaan bumi itu sendiri adalah sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas permukaan bumi, termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya, merupakan persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan asas-asas yang mengatur hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah, dikenal apa yang disebut dengan asas *accessie* atau perlekatan. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk dalam pengertian hak atas tanah juga meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali jika terdapat kesepakatan lain dengan pihak lain.

Di dalam KUH Perdata, yang merupakan induk dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan secara pribadi atau perdata, dianut asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada benda pokoknya. Asas perlekatan ini terdiri atas perlekatan horizontal atau mendatar dan perlekatan vertikal. Asas perlekatan tersebut dianut di dalam perumusan Pasal 500 dan Pasal 507 KUH Perdata.

Berlainan dengan asas yang terdapat pada negara-negara yang menggunakan asas perlekatan, hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada ketentuan hukum adat,

di mana dalam ketentuan tersebut tidak mengenal adanya asas perlekatan, melainkan menganut asas pemisahan horizontal atau dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *horizontale schieding*, di mana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah, yang diperuntukkan untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah dan hak yang didaftarkan dapat ditugaskan kepada pihak swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya tetap memerlukan pengesahan dari pejabat pendaftar yang berwenang karena untuk selanjutnya akan dipergunakan sebagai data bukti.

Sebutan pendaftaran tanah atau Land Registration menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang, dalam hal pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, dan luasnya dalam peta pendaftaran serta disajikan juga dalam bentuk daftar tanah.

Tetapi kenyataannya dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftarkan, melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebani hak-hak tersebut. Bahkan, dalam sistem pendaftaran tanah yang menggunakan apa yang disebut dengan sistem pendaftaran akta atau *System Registration of Deeds*, bukan haknya yang didaftarkan, melainkan justru aktanya, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut.

Di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, dikenal beberapa asas, di mana asas tersebut merupakan fundament yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan. Hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah terdapat asas-asas yang menjadi patokan dasar dalam pelaksanaannya. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan:

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

- c. Asas terjangkau, yaitu bahwa pendaftaran tanah hendaknya dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir, yaitu bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat kelengkapan yang memadai serta adanya kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.
- e. Asas terbuka, yaitu bahwa pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak sehingga setiap orang yang memerlukan informasi tentang suatu bidang tanah akan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan.

Sejalan dengan asas-asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya Pendaftaran Tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal tersebut 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 melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Pendaftaran Tanah sebagai Bentuk Jaminan Kepastian Hukum dan Kepastian Hak atas Tanah

Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar objek 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 batas di tiap sudutnya dan diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petaknya. 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 bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftarkan, dibuatkanlah apa yang dimaksud dengan surat ukur. Surat ukur ini menjadi dasar data fisik dari bidang tanah yang dicatat dalam pendaftaran tanah.

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 keterangan lainnya yang sah menurut hukum. Selanjutnya, kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti hak. Bentuk kegiatan pendaftaran tanah dan hasil akhirnya, termasuk apa yang dimaksud sebagai surat tanda bukti hak, bergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

3. Kekuatan Pembuktian Terhadap Tanah yang Telah Didaftarkan

Sistem publikasi yang terdapat dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, perlu juga diperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah yang dilayani, terutama mengenai biaya dalam perolehan sertifikat yang dimintanya. Dalam hubungan ini, perlu diperhatikan juga bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menurut UUPA bukan sistem publikasi positif yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang dijamin kebenarannya oleh negara, sehingga mempunyai kekuatan bukti yang mutlak. Sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif, artinya walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti yang berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sebagai pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain.

Dalam pendaftaran tanah, terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun sistem pendaftaran tanah tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

a. Sistem Torrens

Dalam sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act* yang mulai berlaku di Australia Selatan pada tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diadopsi oleh banyak negara lain dan telah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara, meskipun tata dasarnya tetap sama. Menurut Sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik yang sebenarnya diberikan melalui dana asuransi. Perubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah tersebut diperoleh melalui pemalsuan atau penipuan. Sistem Torrens ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia.

Kelebihan Sistem Torrens menurut penciptanya, Sir Robert Torrens, adalah sebagai berikut:

- 1) Ketidakpastian digantikan dengan kepastian.
- 2) Biaya peralihan berkurang dari pound menjadi shilling, dan waktu dari bulan menjadi hari.
- 3) Ketidakjelasan dan uraian yang berbelit-belit menjadi jelas dan singkat.
- 4) Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.
- 5) Penipuan sangat dihalangi.
- 6) Banyak hak milik atas tanah yang sebelumnya berkurang nilainya karena ketidakpastian hak, kini dikembalikan kepada nilai sebenarnya.
- 7) Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa tahapan yang tidak perlu.

b. Sistem Positif

Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka ia akan mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya, meskipun di kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Oleh karena itu, dalam sistem ini, pelaksana pendaftaran tanah memiliki peran aktif untuk menyelidiki secara cermat apakah hak atas tanah dapat didaftarkan atas nama seseorang atau tidak.

Seperti halnya sistem Torrens, sistem positif juga memiliki beberapa kelebihan, di antaranya sebagai berikut:

- 1) Kepastian hukum dari buku tanah bersifat mutlak.

- 2) Pelaksana pendaftaran tanah bertindak aktif dan cermat.
- 3) Mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Akan tetapi, sistem ini juga memiliki beberapa kelemahan, di antaranya sebagai berikut:

- 1) Karena pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara aktif dan teliti, waktu yang dibutuhkan menjadi sangat lama.
- 2) Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berisiko kehilangan haknya.
- 3) Wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administrasi karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

c. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya, semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat memiliki kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Jika di kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat tersebut tidak benar, maka berdasarkan putusan pengadilan negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diubah seperlunya.

Menurut Sistem Negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas memplus iuris, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok Sistem Negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat balik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif adalah perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sejati, sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah sebagai berikut:

- 1) Peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah.
- 2) Mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat awam.

Dalam hal ini, UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari tiga sistem yang telah diuraikan, tetapi apabila didasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang terakhir adalah

pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jelas bahwa UUPA menganut sistem negatif dalam hal pendaftaran tanah.

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 hak atas 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 hak diberikan sertifikat.
- 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 bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk diselenggarakannya 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.
- 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 di kebanyakan negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan atau pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Publisitas berarti prinsip di mana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah di negeri.

Sistem publisitas dalam pengumumannya menganut asas spesialisitas, yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas: lokasi, batas, serta luasnya. Dengan sistem 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.
- b. Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.

IV. Penutup

Pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah memberikan jaminan kepastian atas objek sebidang tanahnya, yaitu di antaranya adalah kepastian terhadap bidang tanahnya, kepastian terhadap letak batas-batas dan luas tanahnya atau objek haknya. Selain itu juga memberikan kepastian hukum atas subjek haknya yang meliputi siapa yang menjadi pemiliknya dan juga memberikan kepastian hukum terhadap jenis hak atas tanahnya.

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 sertifikat.

Daftar Pustaka

- A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Mandarmaju, Bandung, 1999.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2002.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.4, Jakarta, Sinar Grafika, 2017.
- M. Syamsuddin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Supriyadi, *Hukum Agraria*, Cet.8, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.