Volume 12 Nomor 1, 2022
AL-BURHAN
http://journal.staipati.ac.id/index.php/alburhan

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Joko Widodo[1] ✉ STAI Al Muhammad Cepu, Indonesia
Abdul Halim[2], STAI Al Muhammad Cepu, Indonesia
Siti Muqhimatul Lulu'ah[3], STAI Al Muhammad Cepu, Indonesia

✉ *joko.widodo021@gmail.com*

Abstract

Land registration contained in Article 1 point 1 of Government Regulation Number 24 of 1997 is a series of activities carried out by the Government continuously, continuously and regularly, including collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps. and a list of land parcels and apartment units. This study aims to determine how the system of implementing land registration in Indonesia according to PP No. 24 of 1997 concerning land registration. The research method used is normative juridical research with primary and secondary data sources. In data collection techniques, namely data collection can be done in various settings, various sources and various ways, namely by collecting data from primary data sources and secondary data sources for analysis. and conclusions. The results of the research are that land registration aims to guarantee legal certainty and certainty of rights to the land. The LoGA emphasizes that land registration must be carried out in order to guarantee legal certainty in the land sector and the publication system is a negative system, but contains positive elements.

Keywords: System, Land Registration, PP No. 24 Year 1997

Abstrak

Pendaftaran Tanah yang dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan serangkaian 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. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana system pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan sumber data primer dan skunder, Dalam tehnik pengumpulan data yaitu pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagi *setting*, berbagai sumber dan berbagai cara, yaitu dengan pengumpulan data dari sumber data primer dan sumber data sekunder untuk dibuat analisis dan kesimpulan. Adapun Hasil penelitianya adalah Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu. UUPA Menegaskan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, namun mengandung unsur positif.

Kata kunci: Sistem, Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997

PENDAHULUAN

Keberadaan/eksistensi tanah tidak dapat dilepaskan dari segala aktifitas manusia baik dalam pergerakan ekonomi, sosial, politik dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat. Hal ini disebabkan karena tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat penting bagi setiap manusia dalam menjalankan aktifitas dan melanjutkan kehidupannya sehari-hari. Tidak dapat dipungkiri bahwa sejak manusia dilahirkan, hidup bahkan sampai matipun erat kaitannya dengan tanah.

Kedudukan tanah dalam era pembangunan ini juga demikian, dimana setiap kegiatan pembangunan senantiasa memerlukan tanah sehingga keinginan masyarakat untuk memiliki sebidang tanah pun semakin meningkat.

Terkait Pendaftaran tanah menurut UUPA No. Tahun 1960, pasal 19, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftran tanah harus diselenggarakan agar dapat memberikan jaminan kepastian hokum (UU No. 5, 2020). Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan adanya peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanhan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan- ketentuanya. PP yang menyempurnakan PP No. 10 tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan dan system yang digunakan, yang pada hakekatnya telah ditetapkan di dalam UUPA.

Bahwa Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*bijhouding* atau *maintenance*) Kegiatan ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Disamping dari uraian diatas, juga dibahas sistem pendaftaran tanah yang termuat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian Pendaftaran Tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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. Dari pengertian pendaftraran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut: Adanya serangkaian kegiatan, dilakukan oleh pemerintah, secara terus menerus, berkesinambungan, secara teratur, bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, pemberian surat tanda bukti hak, dan Hak-hak tertentu yang membebaninya (PP No. 24, 1997).

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu. UUPA Menegaskan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, namun mengandung unsur positif. Sehingga penulis tertarik untuk mengambil judul Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang akan di uraikan lebih lanjut. Berangkat dari

uraian masalah tersebut, muncul rumusan masalah yaitu bagaimana sistem pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana system pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian terhadap asas hukum dalam hal ini terkait PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta UUPA dan aturan aturan yang relevan dengan penelitian ini. Adapun sumber data yang digunakan meliputi data primer dan sekunder. Data Primer yakni data yang diambil dari sumber utama atau sumber pertama. Adapun data yang diambil dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan sehingga sumber yang utama adalah diantaranya UU PA dan PP No. 24 Tahun 1997 dan buku buku hukum *sporadic* yang relevan. Data Sekunder yakni data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder. Adapun data yang diambil dalam penelitian ini adalah dari jurnal atau penelitian hukum lainya. Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagi *setting*, berbagai sumber, dan berbagai cara. Adapun pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan pengumpulan data dari sumber data primer dan sumber data sekunder.

HASIL & PEMBAHASAN

1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Tujuanya

Budi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah yaitu sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan mengolah, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang bidang atau tanah tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu (Wargakusumah, 1995: 80). Selain itu, di dalam pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa pengertian Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Effendie (1993), pendaftaran tanah adalah usaha mengadakan:

a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sama dengan bunyi pasal 19 UUPA ayat 2).

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan, hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan

hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Pendaftaran tanah menurut Wargakusumah (1995) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas hak itu bersifat *rechtskadaster* dan meliputi kegiatan kegiatan:

a. Pengukuran, perpetaan (lebih tepat pemetaaan) dan pembukuan tanah.
b. Pendaftran hak-hak tersebut.
c. Pemberian surat surat tanda bukti hak yang berlaku sebagi alat pembuktian yang kuat.

2. Dasar Hukum dan Asas Asas Pendafataran Tanah

Bahwa pendaftran tanah ini, mempunyai Dasar hukum adapun dasar hukum dari pendaftaran tanah di Indonesia antara lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan bagi pembaharuan hukum sporadic untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pendaftaran tanah wajib dilakukan bagi pemegang hak atas tanah. Pasal 23 ayat (1) menjelaskan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang haknya (Parlindungan, 1990).

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional seperti diatur dalam ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal-Pasal tersebut mengatur tentang dasar hukum pendaftaran tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah. Sedangkan ketentuan selanjutnya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun peraturan yang lainnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Peraturan Pemerintah No. 10/1961 Tentang peraturan pendaftaran tanah. Selain peraturan tersebut, juga peraturan lain mengenai pendaftran. Menurut PMA No. 1 tahun 1961, maka selain hak milik guna usaha dan hak guna bangunan harus pula didaftar semua hak pakai atas tanah Negara dan semua hak pengelolaan. Sedangkan, tata pendaftaran tanah mengenai perwakafan tanah diatur UU No 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Jadi, berdasarkan hal tersubut dapat dikatakan bahwa dasar hukum pendaftaran tanah diantaranya adalah:

a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
d. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
e. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Renstra BPN-RI) Tahun 2007-2009.
l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Adapun Asas-asas pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. *Asas Sederhana*, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh 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*, keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyeleng-garaan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. *Asas Mutakhir*, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Dua hal ini harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti

kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut data yang tersedia di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. *Asas Terbuka*, mengandung arti bahwa data yang ada pada Kantor Pertanahan harus dapat diperoleh secara terbuka oleh masyarakat.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

Adapun obyek pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
b. tanah hak pengelolaan;
c. tanah wakaf;
d. hak milik atas satuan rumah susun;
e. hak tanggungan;
f. tanah negara

3. Cara/Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia menurut PP No 24 Tahun 1997

Sistem pendaftaran tanah, bahwa didunia ini dikenal ada dua model atau jenis pendaftaran tanah, yaitu: *pertama*, disebut dengan model pendaftaran akta atau "*registration of deeds*" yang oleh beberapa penulis menggunakan istilah pendaftaran tanah dengan *stelsel poradic* atau pendaftaran tanah poradik dan *kedua*, pendaftaran hak atau "*registration of title*", dimana lazim pula disebut dengan nama "pendaftaran dengan *stelsel* positif" ataupun seringkali disebut "*System Torrens*". Hal ini diungkapkan oleh Rowtow Simpton dalam Damanhury (2013), menyebutkan bahwa *"... some writers do not use our terminology of registration of deed and registration of title, but distinguish between negative and positive system of registration*."

Kedua sistem pendaftaran tanah ini mempunyai perbedaan – persamaan dan kelebihan–kekurangan satu dengan yang lainnya. Secara umum perbedaan terlihat pada wujud dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrumen atau alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Wujud dokumen formal dalam sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negative sebutannya adalah "akta" kepemilikan sedang wujud dokumen dalam model pendaftaran tanah dengan *stelsel* positif sebutannya adalah berupa "sertipikat" hak. Kedua wujud atau bentuk formal dari kedua model tersebut secara yuridis sangat berpengaruh terhadap eksistensi kekuatan hukum dari hak kepemilikan hak atas tanah. Khusus untuk pendaftaran tanah akta para penulis di Indonesia lebih lazim menggunakan terminologi pendaftaran negatif atau *stelsel* negatif untuk penyebutan pendaftaran akta, seperti Parlindungan (1990), demikian juga Harsono (1971&1999) lebih cenderung menggunakan istilah tersebut.

Pada hakekatnya kedua lembaga pendaftaran tanah baik yang positif maupun negatif ada persamaan karakter yuridisnya, yaitu kedua model atau jenis ini merupakan sebutan lain dari "pendaftaran hak atas tanah" untuk kepentingan

individual pemegang hak dengan tujuan untuk memberikan kepastian hak dan keamanan hukum bagi pemilik bidang tanah yang diselenggarakan oleh Negara. Sebagaimana diungkapkan oleh Harsono (1999), bahwa setiap pendaftaran tanah baik dalam pendaftaran akta maupun hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan hak baru dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Karakter yuridis yang spesifik dari pendaftaran akta (*Registration of deeds*) atau pendaftaran ini adalah bahwa dokumen tertulis atau akta yang dibuat oleh para pihak (pemilik yang mengalihkan) yang dilakukan atas bantuan pejabat umum yang berwenang (seperti Notaris atau pejabat lain seperti ahli hukum) didaftarkan kepada pejabat yang diberikan wewenang untuk itu agar dicatatkan haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, dan oleh pejabat pencatat tersebut dicatatkan dalam *register* (pencatatan buku tanah), tanpa melakukan penelitian atas kebenaran akta atau dokumen tertulis yang diserahkan.

Kelebihan dari pendaftaran tanah akta ini adalah adanya jaminan yang diberikan kepada pemilik yang sebenarnya, dengan kata lain bahwa kesempatan bagi pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan atau tuntutan hukum terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah tersebut. Hal mana tuntutan atau klaim atas bidang tanah tersebut melalui peradilan dengan alat bukti yang menunjukkan memang yang lebih berhak. Sebaliknya bahwa dalam system pendaftaran dengan *stelsel* negatif (akta) dapat diketemukan beberapa kelemahan yang oleh beberapa pakar dinilai mendasar. Adapun kelemahannya antara lain adalah:

1. Dalam pendaftaran akta lebih merefleksikan adanya ketidak adanya jaminan kepastian hak dan hukum bagi mereka pemegang hak atas tanah dan bagi mereka beretiket baik atas sebidang tanah yang didaftarkannya.
2. Sifat pasif dari pejabat pendaftaran tanah. Artinya bahwa pejabat pendaftaran tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data (akta) yang disampaikan oleh pemohon, sehingga posisi hukum menjadi lemah.
3. Dalam pendaftaran akta ini kekuatan hukum akte yang didaftarkan tidak mempengaruhi kekuatan hukum akta lainnya. Bahwa pendaftaran akte hanyalah penetapan sekala prioritas sebagai referensi waktu saat (tanah) tersebut didaftarkan dan bukan waktu untuk pelaksanaannya.
4. Bahwa suatu akta bukanlah bukti hak, namun hanyalah menunjukan adanya pencatatan selesainya transaksi dan beralihnya benda yang ditransaksikan.

Robert T.J. Stein dalam Djatmiko (2009) menyatakan bahwa kelemahan dari system pendafataran yang negative ini antara lain adalah: *Pertama*, dokumen yang dibuat oleh ahli hukum yang tujuannya untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dibangun sesuai dengan ketentuan hukum dan hubungan hukumnya, untuk menjamin bahwa suatu kepentingan hukum atas tanah yang diperolehnya hanya bisa jika si pemilik mempunyai hak dan kemampuan untuk mengalihkan. Suatu akta menjadi tidak valid apabila terdapat pemalsuan atau karena menyalahi peraturan sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai pengaruh apa-apa; *kedua*, adanya kesulitan memahami dokumen-dokumen lama yang dibuat (sebelumnya) dari sebuah rangkaian hak-hak terdahulu karena adanya

perubahan penggunaan bahasa dan formatnya; *ketiga*, pendaftaran akta ini rawan dari kesalahan dan pemalsuan; *keempat*, dalam pendaftaran akte ini ketidak pedulian akan penelitian padahal hal tersebut diperlukan untuk melacak rangkaian hak-hak yang ada sebelumnya, dimana pelacakan tersebut membutuhkan biaya yang besar , tenaga dan menyita waktu, kadang dibutuhkan tenaga yang mahal. Dalam hal jual beli dan jaminan, membutuhkan setidaknya dua pengujian yang dilakukan seperti oleh penasehat hukum pembeli dan oleh penasehat hukum penjaminan. Selajutnya, masalah lewat waktu bisa memunculkan masalah dimana dokumen-dokummen hak mungkin bukan pemilik terakhir, sehingga mereka bisa saja salah, pada saat hak tersebut dialihkan; *kelima*, diperlukan kemampuan khusus yang disyaratkan untuk membangun suatu rangkaian hak; keenam, kompleksitas yang mengalir dari suatu pertumbuhan rangkaian hak termasuk pembagian hak yang asli dari pemilik-pemilik kemudian; pertimbangan tempat penyimpanan dokumen-dokumen yang relevan dari setiap perjanjian untuk hak; ketujuh, kemungkinan adanya kesalahan. Dengan kata lain Jaminan terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah sifatnya tidak mutlak, masih bisa dibantah atau dipertanyakan, inilah merupakan pokok dari pendaftaran negatif.

Sebaliknya, pertanyaan selanjutnya adalah lalu bagaimana dengan Sistem pendaftaran hak (*registration of title*) atau *stelsel* positif atau *Torrens* (*Torrens System*). Pendaftaran ini merupakan perbaikan atau penyempurnaan atas pendaftaran sebelumnya. Sistem ini merupakan suatu pencatatan hak baik pencatatannya maupun penyimpanannya menjadi kewenangan dari lembaga. Karakter yuridis yang spesifik dari pendaftaran positif, ini adalah bahwa:

1. Bidang tanah yang didaftarkan menurut ini dianggap belum ada haknya. Hak baru akan lahir setelah dilakukan pengujian atau penelitian dan diumumkan. Seperti yang dikemukakan oleh Stein dalam Djatmiko (2009) bahwa dalam pendaftaran hak ini hak hanya dapat diperoleh melalui atau pada saat dilakukan pendaftaran atau tercatat dalam register.
2. Negara memberikan jaminan penuh bagi pemegang haknya yang tercatat (terdaftar) dalam daftar umum terhadap tuntutan–tuntutan atau *claim* pihak ketiga atau siapapun. Jaminan kerugian dari Negara bagi pemilik yang mungkin dirugikan atau adanya kekeliruan atau kesalahan dalam pendaftaran haknya bersifat "*Indefeasible*". Atau menurut *Eugene C. Massie* bersifat *absolute* dan tidak dapat diganggu gugat. Setidaknya ada 3 (tiga) jaminan keamanan bagi tanah yang terdaftar yakni: *pertama*, berkaitan dengan bendanya (*property*) atau tanahnya yang terdaftar (*the property register*); *kedua*, berkaitan dengan kepemilikan atau penguasaannya (*the proprietorship register*); *ketiga*, berkaitan dengan jaminan hak-hak yang ada (*the charges register*).
3. Dalam pendaftaran tanah positif ini pejabat yang diberikan kewenangan melakukan pendaftaran bersifat aktif. Merupakan konsekuensi logis dari adanya jaminan Negara hak yang terbit tidak lagi dapat diganggu gugat, tidak ada tuntutan pihak-pihak lain yang merasa berhak atas bidang tanah yang didaftarkan tersebut. Untuk itu maka adanya pejabat yang disebut "*Barister and Conveyancer*" yang dikenal sebagai pejabat penguji atau peneliti yang disebut "*examiner of title* (pemeriksa alas hak). Dalam PP No. 10 tahun 1961

disebut sebagai Panitya A atau B, atau semacam panitya Ajudikasi dalam PP No. 24 tahun 1997.

4. Dalam pendaftaran hak ini memberikan jaminan dana kompensasi apabila ternyata terdapat kesalahan prosedur dalam pendaftarannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang mungkin lebih berhak.
5. Dalam pendaftaran positif ini adalah diterbitkannya tanda bukti sekaligus alat bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan yaitu berupa "sertifikat hak atas tanah" atau "*certificate of title*".

Tidak ada satu pun didunia ini yang sempurna, demikian juga dengan system pendaftaran tanah yang positif ini. Sisi lemah dari pendaftaran tanah positif ini antara lain: *Pertama*, bahwa setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar ini. Di sini, para petugas pendaftaran harus memainkan peranan yang sangat aktif disamping peralatan yang cukup. Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftar/ dipindahkan tersebut dapat didaftarkan, dan mengenai segala persyaratan formil yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mendaftarkan haknya; *Kedua*, dalam pendaftaran positif ini, karena peran aktif dari petugas dalam hal penelitian secara terinci membutuhkan dan menyebabkan memakan waktu lama serta panjang, sehingga menimbulkan kesan dipersulit; *Ketiga*, ini sangat merugikan bagi mereka para pihak yang benar-benar berhak. Bagi mereka yang berhak, tidak menutup kemungkinan akan tetap kehilangan hak atas sebidang tanah atas suatu putusan yang jelas dimenangkan mereka akan tetapi akan tetap kehilangan haknya diluar perbuatannya dan diluar kesalahannya; *Keempat*, dalam penyelesaian persoalan maka segala apa yang sebenarnya menjadi wewenang Pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

Gambar 1. Tabel Kelebihan dan kelemahan pendaftaran tanah (Djatmiko, 2009)

No	KELEBIHAN/ KELEMAHAN	PENDAFTARAN AKTA/ NEGATIVE	PENDAFTARAN HAK/ POSITIF
1	Kelebihan	1. Karakter yang spesifik adalah adanya "akte" sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan peralihan hak. 2. Adanya jaminan hukum yang diberikan kepada pihak yang sebenarnya lebih berhak	1. Karakter spesifik dari sistem pendaftarannya adalah adanya "sertifikat hak atas tanah" yang diterbitkan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak atas tanah. 2. Hak kepemilikan atas tanah tercipta atau lahir setelah dilakukan pendaftaran haknya. 3. Negara memberikan Jaminan penuh bagi pemegang hak atas tanah yang terdaftar terhadap tuntutan pihak manapun (*indefeasible*) 4. Adanya jaminan konpensasi apabila terdapat kesalahan/ kekeliruan prosedur.
2	Kelemahan	1. Tidak adanya kepastian hukum dan hak bagi pemegang kepemilikan hak atas tanah. 2. Terhadap akte yang didaftarkan tidak dilakukan pengujian kebenarannya sehingga posisi hukumnya menjadi lemah. 3. Bahwa akte yang didaftarkan hanyalah referensi waktu bidang tanah didaftarkan	1. Membutuhkan waktu yang lama dalam rangka penerbitan hak atas tanahnya. (inventarisasi, penelitian, dan pengumuman). 2. Merugikan pihak-pihak atau pemilik yang yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut. 3. Persoalan sengketanya menjadi persoalan administrasi.

Pertanyaan hukumnya kemudian adalah model pendaftaran tanah yang mana yang dipergunakan di Indonesia. Jawabannya seharusnya adalah Bilamana mencermati ketentuan hukum yang berlaku (PP No. 10 tahun 1961 yo. PP No. 24 tahun 1997 dalam Dewi, 2020) dengan menunjuk bahwa dokumen formal

kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum tersebut berupa sertipikat hak maka dapat disimpulkan (sementara) bahwa Sistem pendaftaran tanah di Indonesia seharusnya mendasarkan pada system pendaftaran dengan stelsel positif, karena memang atau karakter khas dari pendaftaran tanah ini adalah adanya sertipikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah. Dan terlebih lagi, seluruh urutan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan kita menuju kepada aturan hukum pada system pendaftaran tanah dengan model sistem *stelsel* positif.

Namun demikian jika kita mencermati yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran tanah kita menganut model *stelsel* negatif. Salah satu yurisprudensi tersebut dapat dibaca dalam Putusan MARI No. Reg. 459 K / Sip / 1975, tanggal 18 September 1975, menyatakan bahwa mengingat *stelsel* negative tentang *register*/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam *register* bukanlah berarti *absolute* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).

Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah menganut pendaftaran positif, Namun berkarakter stelsel yuridis pendaftaran positif sangat terlihat. Karakter positif tersebut dapat dilihat antara lain:

1. Adanya panitya pemeriksaan tanah "*barrister and poradic e*" yang disebut panitya A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian "*examiner of title*". Dari penelitian tersebut maka akan dilakukan pengujian dan menyimpulkan bahwa setidaknya berisi: *pertama*, lahan atau bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran adalah dalam keadaan baik dan jelas; *kedua*, bahwa atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam kepemilikannya; *ketiga*, bahwa atas kenyakinan panitia permohonan tersebut dapat diberikan; *keempat*, bahwa terhadap alat bukti yang dijadikaan alas hak untuk pengajuan pendaftaran tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon tersebut. Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan (pasal 19 UUPA). Harsono (1971) menyebut sebagai Sistem *tendens* positif.
2. Model karakter positif yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, antara lain: (a) PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta; (b) pejabat yang berwenang (petugas) berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wewenang mengalihkan haknya; (c) Pemerintah menyediakan model–model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.
3. Adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah.

Bentuk karakter negatif dinyatakan secara tegas dalam penjelasan pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan tidak menggunakan sistem publikasi positif, namun negatif. Karakter negatif muncul karena tidak adanya kompensasi yang diberikan apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanahnya.

Sistem pendaftaran negatif merupakan warisan masa lalu yang berlangsung sampai saat ini. Pada masa pemerintahan Hindia Belanda pendaftaran tanah dilakukan untuk tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum barat (Belanda) yang dilaksanakan oleh yang namanya Kantor *Kadaster* (Kantor Pertanahan). Sesuai dengan tugas dari Kantor *Kadaster* dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran pada waktu itu, pendaftaran tanahnya berdasarkan Stbl. 1824 No. 27 jo. 1947 No. 53, dimana perjanjian obligatoir peralihan hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, akta Notaris, ataupun dibawah tangan yang disaksikan Notaris dan kemudian oleh Kepala Kantor *Kadaster* yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*) beserta salah seorang pegawainya membuatkan akte peralihannya. Baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban–kewajiban pembayaran dilakukan lebih dahulu. Perubahan yuridis baru setelah Negara kita merdeka dan setelah dikeluarkannya undang-undang pokok agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksaannya sebagai pengganti atau mencabut ketentuan perundangan sebelumnya yang dikeluarkan oleh pemerintah Hindia Belanda terutama yang berhubungan dengan tanah, seperti pencabutan ketentuan yang diatur dalam buku II BW (*burgelijk Wetboek*) khusus yang mengatur mengenai tanah. Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berwujud Sertipikat baru muncul setelah terbitnya UUPA (pasal 19 UUPA) yang ditindak lanjuti oleh PP. No. 10 tahun 1961 dan selanjutnya digantikan oleh PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Djatmiko, 2009).

Terlepas dari macam sistem pendaftaran tanah di seluruh penjuru tersebut sebagaimana yang disebutkan diatas, bukan berari terdapat sistem pendaftaran tanah yang sempurna atau tidak memiliki kekurangan, berbagai sistem tersebut juga memiliki perbedaan, kekurangan, kelebihan masing-masing maupun persamaan-persamaannya. Pertanyaannya adalah "sistem pendaftaran tanah yang manakah yang diterapkan di Indonesia?".

Sebelum menjawaab pertanyaan itu perlu kiranya saya menjelaskan apa itu pendaftaran tanah, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 angka 1 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 satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.

Melihat isi dari pengertian pendaftaran tanah di atas dan dua jenis sistem pendaftaran tanah yang dikenal di dunia, Indonesia sendiri menganut terminology sistem pendaftaran negative atau stelsel atau biasa kita sebut pendaftaran akta atau sertifikat. Hal itu juga terbukti bahwa di Indonesia setiap terdapat sengketa tentang tanah maka, dibuktikan dengan akta/ sertifikat dan hal ini sebagai alat bukti yang kuat.

Menurut Tunardy (2013), didalam akta/ sertifikat itu sendiri termuat:

1. Data yuridis tanah yang bersangkutan
2. Perbuatan hukumnya
3. Haknya
4. Penerima hak

5. Hak apa yang dibebankan

Dalam menguatkan pendapat di atas, mencantumkan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:
   a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
   b. pembuktian hak dan pembukuannya;
   c. penerbitan sertifikat;
   d. penyajian data fisik dan data yuridis;
   e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
   a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
   b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Sedangkan mengenai ketentuan dasar dari pendaftaran tanah sendiri tercantum dalam UUPA yang merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesarbesar kemakmuran rakyat, yakni dalam Pasal 19 UUPA:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

(2) Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :
   a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
   c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 3 menyebutkan tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terlepas dari tujuan tersebut, sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia memiliki kekurangan dan kelebihan sebagaimana yang dipaparkan diatas.

Pedaftaran tanah untuk pertama kali menurut pasal 13 PP No.24 Tahun 1997 yaitu

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara Sparadik
(2) Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadic.

Jadi berdasarkan pasal tersebut ada 2 pendaftaran tanah yaitu dilakukan secara sistematik yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan yang dilakukan atas prakarsa pemerintah, adapun secara sporadic adalah pendaftaran tanah yang mencangkup mengenai bidang bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau masal (Dewi, 2014).

Bagi perseorangan yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan pengakuan hak milik atas sebidang tanah pendaftaran pertama kali persyaratan umum yang harus dipenuhi adalah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak
5. Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah
6. *Foto copy* SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
7. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Sedangkan Syarat pendaftaran tanah hak milik dengan persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali seperti disebutkan di atas, khusus untuk formulir permohonan biasanya sudah disediakan di kantor Pertanahan. Setelah segala persyaratan dipenuhi disampaikan ke kantor Pertanahan dimana lokasi tanah bersangkutan berlokasi. Disamping itu dalam formulir permohonan harus dimuat:

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Adapun hal hal yang perlu dipersiapkan oleh pemohon/pendaftar dalam proses pendaftaran tanah adalah:

1. Bukti identitas diri pemohon dan identitas pemilik asal hak aaaaatas tanah yang didaftarkan. Yang paling lazim digunakan sebagai bukti identitas diri dari subyek: (1) perseorangan seperti KTP; (2) Badan hukum, didasrkan pada Akta pendirian badan Hukum atau perusahaan (*Corporate*) yang telah bdisahkan dan; (3) jika permohonan/pendaftaran menggunakan kuasa, maka surat kuasa juga diperlukan, disamping KTP dari pemohon/pendaftar sendiri.
2. Kelengkapan Bukti Asal usul atau riwayat tanah. Menurut PP No. 24 tahun 1997 membedakan pembuktian riwayat atau asal usul tersebut ke dalam dua kelompok, yaitu Hak Atas tanah baru dan Hak Atas Tanah Lama.
3. Bukti Pembayaran Pajak, bea perolehan Hak Atas tanah
4. Operasional Pengurusan Pendaftaran Tanah

Dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, BPN telah menentukan system pelayanan/mekanisme pendaftaran pada kantor pertanahan, tujuanya agar proses pendaftaran nitu dapat lebih efektif dan efesien. Sebagai pelaksanaan dari Intruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998, BPN dalam Isnur (2009) memberlakukan sistem loket, yang terdiri dari :

1. Loket I: Informasi Pelayanan, loket ini memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan kantor pertanahan terhadap publik. Yang terkait dengan informasi tentang Tata Usaha Layanan Kantor Pertanahan, periahal hukum dan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah dsb.
2. Loket II: Penyerahan Dokumen Permohonan, pemohon/ pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket ini. Biasa kantor pertanahan telah menyediakan blangko/formulir pendaftaran tanah, dalam formulir permohonan itu , biasanya berisi daftar isian tentang:
    a. Identitas diri atau kuasa pemohon/pendaftar hak atas tanah
    b. Jenis layanan dari kantor pertanahan; seperti pengukuran, pendaftaran pertama kali, pendaftaran hak milik satuan rumah susun, pendaftaran tanah wakaf, pendaftran peralihan hak, warisan, pendaftaran hak tanggungan, dsb
    c. Data fisik letak tanah yang dimohonkan/ingin didaftarkan
    d. Lampiran kelengkapan administrasi, seperti Foto kopi KTP atau identitas pemohon/pendaftar, kemudian bukti asal perolehan hak atas tanah seperti Akta Jual beli, keterangan waris, bukti pembayaran pajak/SPPT dan PBB terakhir, keterangan bukti milik, misalnya *Letter* C, *Letter* E, sertifikat hak milik Asli dari penjual, dsb.
3. Loket III: penyerahanBiaya/Pembaayaran, loket ini pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran diloket III.
4. Loket IV: Penyerahan Produk, setelah menerima tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, pemohon/pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah.

4. Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Adapun mengenai tata cara pemberian hak milik atas tanah Negara, secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Argaria 9/1999"). Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional ("Menteri") (Pasal 3 ayat (1) Permen Argaria 9/1999).

Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk (Pasal 3 ayat (2) Permen Argaria 9/1999). Lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan ini dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis (Pasal 9 ayat (1) Permen Argaria 9/1999). Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (Pasal 9 ayat (2) Permen Argaria 9/1999).

Menurut Pasal 10 Permen Argaria 9 (1999), Permohonan hak milik atas tanah negara memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
   a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
   b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang, tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
   a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
   b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
   c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
   d. rencana penggunaan tanah;
   e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
   a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
   b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Menurut Pasal 13 ayat (1) Permen Argaria 9 (1999), permohonan Hak Milik di atas dilampiri dengan;

1. Mengenai pemohon:
   a. jika perorangan: *foto copy* surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
   b. jika badan hukum: *foto copy* akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukkannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
   a. data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
   b. data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
   c. surat lain yang dianggap perlu.

3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran (Pasal 13 ayat (3) Permen Argaria 9, 1999).

Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);
b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; atau
c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal keputusan pemberian hak milik kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya (Pasal 13 ayat (5) Permen Argaria 9, 1999). Keputusan pemberian hak milik atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak (Pasal 16 Permen Argaria 9, 1999).

Perlu diketahui bahwa berdasarkan Pasal 103 ayat (1) Permen Argaria 9 (1999), penerima hak atas tanah mempunyai kewajiban antara lain:

1. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. memelihara tanda-tanda batas;
3. menggunakan tanah secara optimal;
4. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
5. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
6. kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan uraian tersebut diatas , maka dapat diambil suatu kesimpulan yaitu bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 yakni ada 2 (dua) pendaftaran tanah yaitu dilakukan secara (1)

sistematik yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan yang dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan (2) secara *sporadic* adalah pendaftaran tanah yang mencangkup mengenai bidang bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau masal.

Pendaftaran tanah di Indonesia dikenal menganut sistem negatif yang bertendesi positif. Sistem Negatif artinya, Negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam pendaftaran tanah. Sedangkan secara positif artinya, meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat pula. Selama belum ada pembuktian lain atas *complain* atau gugatan yang diajukan, maka nama yang tercantum di dalam daftar dimaksud, dianggap sebagai satu-satunya pihak pemilik tanah yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

Damanhury, M.F. (2013). *Makalah: Dinamika Pendaftaran Tanah di Indonesia*. https://pdfcoffee.com/qdownload/dinamika-pendaftaran-tanah-di-indonesiapdf-pdf-free.html.

Dewi, E.W. (2014). *Mudahnya mengurus Sertifikat Tanah dan segala Perizinanya*. Yogyakarta: Buku pintar.

Dewi, I.G.A.G.S. (2020). *Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing

Djatmiko, B. (2009). *Sistem pendaftaran tanah*. http://sertifikattanah.blogspot.com/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah_05.html, diakses tgl 14 Desember 2019.

Effendi, B. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.

Harsono, B. (1971). *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan Bagian Pertama*. Jakarta: Jambatan.

Harsono, B. (1999). *Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan. Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Isnur, E.Y. (2009). *Tata Cara Mengurus Surat- Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Parlindungan, A.P. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Renstra BPN-RI) Tahun 2007-2009.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak atas Negara dan hak pengelolaan

PMA No. 1 tahun 1961

Putusan MARI No. Reg. 459 K / Sip / 1975, tanggal 18 September 1975

Tunardy, W.T. (2013). *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. https://www.jurnalhukum.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas-tanah/.

Undang Undang No 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

Undang Undang RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok pokok Agraria.

Wargakusumah, H. (1995). *Hukum Agraria I*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.