

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 PP 24/1997. Pendaftaran tanah merupakan 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, serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Kata pendaftaran berasal dari suku kata “daftar” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat dan sebagainya dalam daftar : perihal mendaftar (mendaftarkan) (Kamus Besar Bahasa Indonesia,2007:169).

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 PP No.24/1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
2. Tanah Hak Pengelolaan ;

3. Tanah Wakaf ;
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
5. Hak Tanggungan ;
6. Tanah Negara.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara pembukuan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan. Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara, satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kota.

2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah seperti yang telah yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA dan ditegaskan kembali dalam PP 24/1997 adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Rincian tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 31 PP 24/1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perbandingan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (PP 24/1997 Pasal 4 ayat (1)). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA ;

- 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 menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 PP 24/1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 ayat (2), Pasal 33 dan 34 ;
- c. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) PP 24/1997 (Boedi Harsono,1997:425) .

Dari uraian diatas, dapat dikatakan bahwa untuk memberikan kepastian, jaminan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang

berkepentingan dan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan untuk itu perlu dilakukan pendaftaran tanah.

2.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

2.3.1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok

Pokok Agraria (UUPA)

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan Pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, pendaftaran tanah meliputi :

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

Selanjutnya dalam Pasal 23 UUPA ditentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dengan pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimasud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak tersebut. Pasal 32 UUPA mengatur tentang pendaftaran hak guna usaha, serta pada Pasal 38 UUPA mengatur pendaftaran hak guna bangunan. Tetapi rumusan tersebut tidak tertulis lagi disini karena sudah sejalan dengan rumusan Pasal 23 UUPA.

2.3.2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA.

Peraturan Pemerintah ini mengatur beberapa hal sebagai berikut :

- a. Asas dan tujuan pendaftaran tanah,
- b. Penyelenggara dan pelaksanaan pendaftaran tanah,
- c. Obyek pendaftaran tanah,
- d. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah,
- e. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali,
- f. Pengumpulan dan pengolahan data fisik,
- g. Pembuktian dan pembukuannya,
- h. Penerbitan sertifikat,
- i. Penyajian data fisik dan yuridis,
- j. Penyimpanan daftar umum dan dokumen,
- k. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak,
- l. Penerbitan sertifikat,
- m. Biaya pendaftaran tanah,
- n. Sanksi hukum.

2.3.3 Peraturan MENEGRIA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997

2.3.4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002

2.3.5 Surat Edaran Kepala BPN-600-1500 Tanggal 31 Juli Tahun 2003

2.4 Pengertian Sertifikat Ganda

Sertifikat adalah surat keterangan; surat tanda (Kamus Besar Bahasa Indonesia,2007:805). Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan menteri (K. Wantjik saleh,S.H.,1985 : 64). Pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kata “ganda” bermakna dobel, sesuatu yang menyatakan jumlah lebih dari satu dan terdapat persamaan antara keduanya. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2007:275). Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pengertian sertifikat ganda adalah kejadian dimana sebidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 (dua) orang berbeda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat sehingga mengakibatkan adanya kepemilikan tanah yang saling tumpang tindih baik seluruh maupun sebagian.

2.5 Isi Sertifikat

Secara fisik sertifikat tanah dibagi atas beberapa bagian, yaitu : Sampul Luar, Sampul Dalam, Buku Tanah dan Surat Ukur/Gambar Situasi (GS). Namun dalam praktik sehari-hari orang sering menyebut sertifikat hanya meliputi Buku Tanah dan Surat Ukur/GS. Sebuah sertifikat tanah memuat beberapa hal, antara lain : jenis hak atas tanah, masa berlaku hak atas tanah, nama pemegang hak, data fisik tanah, beban diatas tanah dan peristiwa yang berhubungan dengan tanah. Data

fisik adalah keterangan mengenai : letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, serta keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak dan hak pihak lain, serta beban lain yang membebani tanah tersebut. Dalam sertifikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan. Apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, serta berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya. Informasi mengenai jenis hak atas tanah dan masa berlaku, tertulis pada bagian Sampul Dalam (Buku Tanah) serta di kolom pertama bagian atas dari Buku Tanah.

2.5.1 Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat diketahui dalam Buku Tanah kolom kedua bagian atas. Dalam Buku Tanah juga dicatat hal-hal mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan selanjutnya dicantumkan nama pemegang hak yang baru, dan begitu seterusnya. Sehingga dari sertifikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

Namun dalam praktik, tidak semua berjalan sebagaimana seharusnya, sebab sering terjadi setelah terjadi transaksi jual beli tanah, pemilik tanah yang baru lalai untuk melakukan balik nama dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Bentuk kelalaian seperti ini memang tidak diatur sanksi yang tegas namun hal ini

akan menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang baru (pembeli) karena bisa saja pemilik lama yang namanya masih tercatat di Kantor Pertanahan mengurus kembali penerbitan sertifikatnya dengan alasan hilang kemudian menjualnya kembali kepada orang atau pihak lain.

2.5.2 Keterangan Fisik

Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Disini dapat diketahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.

2.5.3 Beban Di Atas Tanah

Dari sertifikat juga dapat diketahui ada tidaknya beban diatas tanah tersebut. Maksudnya apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan dianggunkan atau dijaminkan pada suatu Bank/Lembaga Keuangan lain atau apakah diatas sertifikat tersebut terdapat hak lain, seperti HGB diatas Hak Milik.

2.5.4 Peristiwa Yang Berhubungan Dengan Tanah

Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah juga dicatat oleh Kantor BPN dalam sertifikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan, dan sebagainya.

2.6 Fungsi Sertifikat Tanah

Setelah memahami mengenai data fisik dan kandungan materi sertifikat tanah, selanjutnya hal penting lain yang perlu dipahami adalah manfaat dari sebuah sertifikat tanah. Secara umum kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah

sebagai alat bukti bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat. Dalam arti bahwa selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidak-benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. Alat bukti lain, seperti saksi-saksi, akta jual beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.

2.6.1 Sertifikat Hak Atas Tanah Berfungsi Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat

Ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dijelaskan bahwa, sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut yang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan (Boedi Harsono, 1997:430).

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 PP 24/1997, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka para pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak

dapat lagi menuntutnya. Menurut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada Kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut (Boedi Harsono, 1997:430).

2.6.2 Seseorang atau Badan akan lebih mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Seorang tersebut juga dapat membuktikan mengenai keadaan tanahnya, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis hak dan sebagainya. Keterangan-keterangan tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Apabila suatu saat pemegang hak melihat sengketa tanah dengan pihak lain dan berujung pada pemeriksaan Hakim di Pengadilan. Jika pemegang hak atas tanah telah memegang sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang bersangkutan, maka pemegang hak sertifikat tidak perlu khawatir, hanya cukup menunjukkan sertifikat tanah tersebut kepada Hakim sebagai alat bukti. Selanjutnya Hakim wajib menyanggah dan menerima keterangan dalam sertifikat tersebut sebagai sesuatu yang benar. Namun ada pengecualian, apabila ternyata pihak lawan dapat membuktikan bahwa keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat tersebut tidak benar atau palsu. Misalnya, apabila ternyata kemudian pihak lawan dapat membuktikan bahwa data yang terdapat dalam sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau palsu, maka sertifikat tanah anda tersebut dapat dibatalkan.

Akan tetapi apabila dalam kasus tersebut, pemegang hak atas tanah hanya dapat menunjukkan akta jual beli tanah, maka Hakim tidak akan begitu saja menerima bukti yang diajukan. Namun Hakim akan meminta beberapa bukti tambahan, antara lain : saksi-saksi, keterangan-keterangan Pejabat dan kuitansi-kuitansi, serta alat bukti yang dapat memperkuat posisi anda sebagai orang atau badan hukum yang berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian, bagi seseorang atau pemegang hak, dengan mempunyai sertifikat hak atas tanahnya, maka akan merasa lebih aman dan tenteram, karena rasa kepastian hukum atas tanahnya telah terjamin. Selain itu juga dengan adanya sertifikat tanah, jika terjadi peralihan hak maka seseorang tersebut akan lebih mudah melaksanakannya.

2.6.3 Sertifikat hak atas tanah memberikann kepercayaan bagi pihak Bank/Kreditur untuk memberikan pinjaman danakepada pemiliknya. Dari fungsi ini, dengan menunjukkan sertifikat pemegang hak, maka dapat dengan mudah menjaminkan tanahnya kepada Bank sebagai jaminan/anggunan pinjamannya di Bank. Selain itu juga, dengan memiliki sertifikat, tafsiran harga tanah relatif akan lebih tinggi dan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru.

2.6.4 Menguntungkan bagi Pemerintah karena adanya sertifikat hak atas tanah, maka dapat dipastikan bahwa tanah tersebut telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Agraria,sehingga jika sewaktu-waktu diperlukan akan mudah ditemukan karena data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan.

Dengan demikian dapat diambil pengertian bahwa fungsi atau manfaat sertifikat bagi Pemerintah adalah menciptakan tertib administrasi di bidang pertanahan,

sehingga dapat memperlancar pelaksanaan pembangunan. Selain itu, dengan tertibnya sertifikat akan mengurangi adanya kekhawatiran dalam masyarakat. Seperti terjadinya sengketa tanda batas atau pendudukan tanah secara liar dan sebagainya.

2.7 Syarat dan Prosedur Pengajuan Sertifikat sebagai Akibat dari Sertifikat Ganda

Untuk memperoleh sertifikat tanah tentunya dibutuhkan daya upaya, waktu serta biaya yang tidak sedikit. Beberapa syarat diantaranya mulai dari mengajukan permohonan, mempersiapkan bukti-bukti dan surat-surat yang diperlukan, serta dengan menghadap pejabat-pejabat terkait. Mengenai tata cara pengajuan sertifikat sebagai akibat dari Sertifikat Ganda, sebenarnya sama dengan tata cara mengajukan sertifikat tanah pada umumnya. Hanya saja terlebih dahulu harus ada pemberitahuan pada masyarakat, seperti melalui media cetak atau surat kabar lokal, dan tentu saja dengan biaya yang ditanggung oleh pemohon sertifikat. Pemberitahuan tersebut diantaranya berisi : bahwa akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah pada satu lokasi tanah yang dimaksud. Jika dalam tempo waktu yang telah ditentukan, tidak ada pihak yang merasa keberatan, atau mengajukan klaim hak atas tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten/Kotamadya setempat akan segera menerbitkan bukti kepemilikan (sertifikat) hak atas tanah tersebut atas permintaan pemohon sertifikat.

Berdasarkan hal tersebut diatas dan untuk mengetahui prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka dibawah ini ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat tanah :

- a. Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara pemohon sertifikat mendatangi Kantor Pertanahan dan mengajukan permohonan seraya menyerahkan berkas permohonan serta persyaratan kelengkapan seperlunya, termasuk surat kuasa dari pemilik (jika pemohon mengurus tanah orang lain) dan membayar sejumlah biaya yang telah ditentukan sesuai luas tanah pemohon. Proses pembayaran berlangsung di loket khusus Gedung Kantor Pertanahan.
- b. Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang diklaim sebagai hak milik di lapangan kepada petugas Kantor Pertanahan, setelah pemohon menerima surat atau pemberitahuan permintaan untuk itu dari Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Pemohon mengisi dan menandatangani berita acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas Kantor Pertanahan dihadapan petugas Kantor Pertanahan.
- d. Pemohon menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah sekurang-kurangnya selama 60 (enam puluh) hari sejak berakhirnya langkah ketiga diatas. Waktu penantian 60 hari tersebut diperlukan oleh Kantor Pertanahan guna mempublikasikan/mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah pemohon pada papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan Kantor Desa/Kelurahan atau atas biaya dapat diumumkan melalui iklan atau surat kabar daerah.
- e. Pemohon menerima sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan dari Pejabat yang berwenang, setelah pemohon sebelumnya menerima surat panggilan atau pemberitahuan dalam bentuk lain dari Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan pengajuan sertifikat ini, dirasakan cukup sulit dan memakan waktu lama untuk penyelesaiannya. Namun terdapat alternatif atau jalan lain yang

dapat ditempuh, yaitu dengan cara melalui biro jasa atau dapat juga melalui notaris, walaupun pada umumnya demi keamanan dokumen tanah dan kemungkinan biaya yang dikeluarkan akan lebih besar.