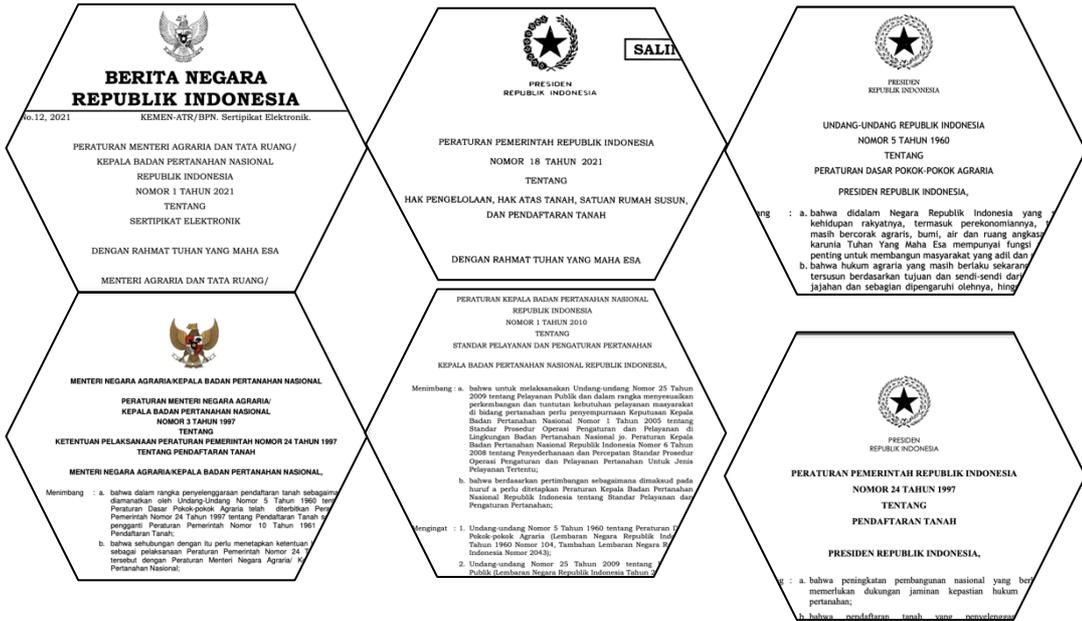


PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGECEKA SERTIFIKAT INDUK

ISSUANCE OF LAND CERTIFICATES WITHOUT CHECKING THE MASTER CERTIFICAT



Oleh:

AULIA SALSABILA H
NIM. B022221033



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

HALAMAN JUDUL

**PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA
PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

AULIA SALSABILA
NIM. B02222103

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDIN
MAKASSAR
2024**

TESIS

**PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA
ADANYA PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK**

Disusun dan diajukan oleh:

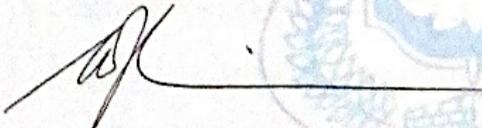
AULIA SALSABILA
B02221033

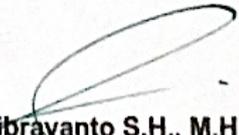
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 04 September 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H
NIP. 19601008198703100


Dr. Romi Librayanto S.H., M.H
NIP. 197810172005011001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,


Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.
NIP. 19670205 199403 1 001


Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : AULIA SALSABILA

NIM : B022221033

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun Yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 14. ~~Septmber~~ ^{September} 2023

Yang membuat pernyataan,



AULIA SALSABILA
NIM. B022221033

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirobbil Alamin, segala puji bagi Allah Subhanahuwata'ala, Tuhan semesta alam atas segala limpahan Rahmat, hidayah dan karunianya yang senantiasa memberi kesehatan dan membimbing langkah penulis agar mampu menyelesaikan penulisan tesis dengan judul "PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK" sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Salam dan shalawat kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. yang selalu menjadi teladan agar setiap langkah dan perbuatan kita selalu berada di jalan kebenaran dan bernilai ibadah di sisi Allah SWT. Semoga semua hal yang penulis lakukan berkaitan dengan tesis ini juga bernilai ibadah di sisi-Nya.

Segegap kemampuan penulis telah dicurahkan dalam penyusunan tugas akhir ini. Namun demikian, penulis sangat menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Sebagai makhluk ciptaannya, penulis memiliki banyak keterbatasan. Oleh karena itu, segala bentuk saran dan kritik senantiasa penulis harapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik.

Melalui kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin saat ini dan Prof. Dr.Ir.Jamaluddin Jompa.,M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin periode 2022-2026;
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan; Ibu Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M. A selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni; Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi.
3. Bapak Prof. Dr. Arfin Hamid, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Komisi pembimbing yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama, dan Bapak Dr. Romi Librayanto S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping yang telah memberikan masukan dan bantuan yang sangat bermanfaat kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini. Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan bagi kedua pembimbing atas waktu dan ilmunya

untuk memberikan petunjuk serta bimbingan selama proses penulisan tesis ini.

5. Komisi penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar saleng, S.H., M.H, Bapak. Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.kn, dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
6. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
7. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.
8. Para Nara sumber yang telah meluangkan waktunya dan berbagi ilmu dan informasi kepada penulis.
9. Terima kasih yang setinggi-tingginya kepada kedua orang tua saya, Bapak Muh.Hasan H tercinta dan mama tercinta Harlina yang senantiasa memberikan semangat kepada penulis, selalu menasehati penulis, membesarkan penulis, mendidik penulis, dan selalu mendoakan penulis, serta selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini, serta Suami Penulis Fadil Rahmat Zakariah S.H, dan anak tercinta Aryan Sarfaraz Abqary yang senantiasa menemani penulis, memberikan semangat serta doa. Serta kakak-

adik penulis yaitu Alifa Lutfiah, dan Al-ghazali Dhiaurahman, yang senantiasa memberikan semangat kepada penulis.

10. Teman-teman kelas B Kenotariatan yang telah menjadi teman diskusi mengenai perkuliahan maupun penulisan tesis ini dan telah memberi dukungan, semangat yang tiada kepada penulis.

11. Teman-teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2022-1, terima kasih atas kebersamaan selama ini.

12. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan namanya satu per satu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam hal dukungan dan materi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan. Akhir kata, penulis mengharapkan semoga dengan hadirnya tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberikan dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya.

Makassar, 24 Juli 2024



AULIA SALSABILA

ABSTRAK

Aulia Salsabila, B022221033, “Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Pengecekan Sertifikat Induk”. (Dibimbing oleh Anwar Borahima dan Romy Librayanto).

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi dan menganalisis penerbitan pemecahan sertifikat tanah tanpa pengecekan sertifikat induk. dan untuk mengkaji serta mengetahui akibat hukum jika terjadi penerbitan pemecahan sertifikat tanpa pengecekan sertifikat induk.

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang diperoleh dari beberapa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang merupakan publikasi tentang hukum dan bahan non hukum sebagai bahan pelengkap berupa wawancara. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Penelitian ini menghasilkan, proses pemecahan sertifikat hak atas tanah adalah dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu pemecahan sertifikat hak atas tanah bergantung pada pemohon untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan, seluruh proses pemecahan telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, tetapi pada kenyataan di lapangan pada kantor kelurahan dan kantor ATR/BPN masih saja ada petugas yang lalai terhadap aturan yang telah diberlakukan khususnya pada Pasal 48 dan Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah yang berakibat dari Penerbitan sertifikat pemecahan tersebut menjadi tumpang tindih dikarenakan kelalaian atau kurang telitinya dalam hal melakukan pemecahan tanah, sehingga menimbulkan dampak terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah. Keberadaan sertifikat tumpang Tindih mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang saham. Diterbitkannya sertifikat tumpang Tindih dapat menimbulkan antara lain terjadi kekacauan kepemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi ketidak pastian hukum, terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya, dan ketidak percayaan masyarakat terhadap sertifikat.

Kata kunci : Sertifikat, Hak Atas Tanah, Pemecahan.

ABSTRACT

Aulia Salsabila, B022221033, Issuing Land Certificates without Verifying Main Certificate. (Supervised by Anwar Borahima and Romy Librayanto)

This research aims to evaluate and analyze the issuance of land certificate splitting without checking the parent certificate. and to examine and know the legal consequences if there is an issuance of certificate splitting without checking the parent certificate.

This type of research is normative research with a statutory approach and conceptual approach. This research uses primary legal materials obtained from several statutory provisions, secondary legal materials which are publications on law and non-legal materials as complementary materials in the form of interviews. The collection of legal materials is done through literature study and analyzed descriptively qualitative.

The study found that the process of dividing land certificates begins with the applicant submitting a land measurement. The decision to split the land certificate depends on the applicant and is determined by the results of the land area measurement. The entire process of splitting land certificates is governed by Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. However, in practice, some officials at the sub-district office and the ATR/BPN office disregard the regulations, especially Article 48 and Article 24 of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. This disregard has resulted in the issuance of overlapping land-splitting certificates due to carelessness or non-compliance with the rules. This situation has negatively affected the holders of land rights certificates, causing legal uncertainty and lack of protection. The issuance of overlapping certificates can lead to confusion in ownership, legal uncertainty, fraudulent activities involving fake certificates, and public distrust of the certification system.

Keywords: Certificate, Land Rights, Splitting.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Orisinalitas Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Pendaftaran Tanah	14
B. Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Atas Tanah	36
C. Pemecahan & Pemisahan Hak Atas Tanah	47
D. Landasan Teori.....	58
E. Kerangka Pikir.....	66
F. Defenisi Oprasional	67

BAB III METODE PENELITIAN	69
A. Tipe Penelitian	69
B. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	71
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	73
D. Analisis Bahan Hukum	73
BAB IV DASAR HUKUM PENERBITAN PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH TANPA PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK	75
BAB V AKIBAT HUKUM PENERBITAN PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH TANPA PENGECEKAN SERITIFIKAT INDUK	105
BAB VI PENUTUP	131
A. Kesimpulan	131
B. Saran	133
DAFTAR PUSTAKA	134

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Seluruh wilayah negara kesatuan republik Indonesia (NKRI) merupakan kesatuan tanah air dari keseluruhan bangsa Indonesia. Tanah merupakan perekatan negara kesatuan republik Indonesia (NKRI), karena itu, tanah perlu dikelola dan diatur secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam rangka ini, kebijakan Pertanahan diarahkan untuk mewujudkan “Sebesar-besarnya Kemakmuran rakyat”.

Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan salah satu hak ekonomi bagi setiap manusia, khususnya terhadap pemenuhan kebutuhan dasar pangan dan papan, yaitu hak untuk memperoleh kesempatan yang sama atas perolehan sumber daya tanah serta pembagian hasil yang adil.

Arah kebijakan Pertanahan haruslah sejalan dengan rencana pembangunan Jangka menengah nasional (RPJMN) 2020-2024 yang didasarkan atas visi negara Indonesia, yaitu: “terwujudnya negara kebangsaan Indonesia modern yang aman dan damai, Adil dan demokratis, serta sejahtera dengan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan, kemerdekaan dan persatuan berdasarkan Pancasila dan

UUD 1945”, Amanat konstitusi dibidang pertanahan menuntut agar politik dan kebijakan pertanahan dapat memberikan kontribusi nyata Dalam proses mewujudkan “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia” (sebagaimana diamanatkan pada sila kelima Pancasila dalam pembukaan UUD 1945) dan mewujudkan sebesar-besarnya Kemakmuran rakyat (sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945). Nilai-nilai dasar ini berdasarkan Alinea kedua Pancasila yang berbunyi “Keadilan Sosial”, mensyaratkan dipenuhinya hak rakyat untuk dapat mengakses berbagai sumber kemakmuran, terutama tanah. Berkaitan dengan tanah, terdapat beberapa hak atas tanah, yang bersifat tetap seperti: hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak hak lain akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, yaitu meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.¹

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak, karena penguasaan terhadap sebidang tanah

¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi.

Pertumbuhan penduduk yang semakin besar akan berimplikasi terhadap pemenuhan kebutuhan atas tanah, sedangkan tanah sebagai tempatnya tidak dapat berkembang (Statis). Dengan demikian dasar manusia atas penguasaan dan penggunaan tanah akan menjadi sebuah persoalan yang sangat krusial dikemudian hari dan diperlukan penyelesaian yang bersifat segera dan memuaskan untuk semua pihak. Serta untuk menjaga keamanan dan kepemilikan tanah, tanah harus segera didaftarkan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah). Dari hal tersebut, sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu,² yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu dan menjamin kepastian hukum. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, terhadap hak-hak atas tanah, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah bagi pemiliknya, baik penguasaan, ataupun peralihannya harus didaftarkan, sehingga setelah didaftarkan akan diterbitkannya sebuah sertifikat yang

² Dwi Laksa Marabintang, Andi Suriyaman M.Pide, Muhammad Ilham Arisaputra, "Balik Nama Pada Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum", Vol. 5, Nomor 2, Tahun 2022., Hlm 452

mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kepastian, sehingga dengan demikian dapat mencegah timbulnya permasalahan di kemudian hari. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) menjelaskan bahwa: “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Serta pemberian sertifikat hak atas tanah merupakan perwujudan dari pada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.³ Sertifikat juga dapat dikategorikan sebagai sebuah akta yang dapat diperjual belikan, dari hal tersebut akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.⁴ Terhadap sertifikat tanah dapat dimungkinkan terjadinya pemecahan sertifikat. Ada dua macam pemecahan sertifikat⁵ tanah yaitu pertama, pemecahan yang dilakukan

³ Al Araaf Ode Pota, A. Suyaman M.Pide, Sri Susyanti Nur, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Diklaim Sebagai Kawasan Hutan Di Lingkungan Batulapisi Kabupaten Gowa*. Widya Pranata Hukum, Vol.4, No.2, Tahun 2022.,Hal 174.

⁴ Ade Ariyani, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur, *Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua Dan Anak*, Amanna Gappa, Vol. 30, No.1, Tahun 2022.,Hlm 58

⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-dan-syarat-pemecahan-tanah-induk-lt51226b6d8ef8d/>, diakses pada tanggal 11 September 2023 Pukul 20:21 WITA.

developer atas nama perusahaan yang kedua, pemecahan sertifikat atas nama pribadi. Pemecahan sertifikat atas nama pribadi terjadi karena beberapa faktor, antara lain: faktor permasalahan yang dihadapi atau faktor warisan.

Dari dua faktor tersebut dalam pemecahan sertifikat, dimohon oleh pemegangnya kepada kepala kantor Pertanahan setempat, melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor Pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.

Di dalam Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 48,49, dan 50 diatur mengenai pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah. Berdasarkan aturan ketiga pasal tersebut secara garis besarnya jika dilakukan pemecahan, pemisahan dan penggabungan, maka harus didasarkan atas permintaan pemegang hak atau pemilik sertifikat asalnya, dan disyaratkan untuk membawa sertifikat asalnya, dikarenakan setiap bidang tanah akan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat. untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya. Dalam ketentuan Pasal 48,49, dan 50 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah juga, tidak ada ketentuan yang membatasi secara tegas maksimal pemecahan bidang tanah. Namun demikian, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pada intinya: atas permintaan

pemegang hak yang bersangkutan satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Pemecahan sertifikat atas nama pribadi pada umumnya untuk luasan yang tidak terlalu besar. Pemecahan ini diperlukan sertifikat tanah, dapat dilakukan dengan bantuan notaris ataupun sendiri. Jika memutuskan untuk mengurus pemecahan sertifikat sendiri, prosedurnya tidaklah sulit. Dengan mendatangi kantor ATR/BPN setempat dengan mempersiapkan dokumen dokumen yang disyaratkan yaitu:⁶ Formulir permohonan yang sudah diisi dengan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai, surat kuasa apabila dikuasakan, foto kopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum, sertifikat asli, dan rencana Tapak/Site Plan dari pemerintah kabupaten/kota. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi maka petugas BPN akan melakukan peninjauan lokasi dan pengukuran tanah, selanjutnya BPN akan menerbitkan sertifikat di subseksi pendaftaran hak dan informasi (PHI),

⁶ <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7000699/cara-syarat-dan-biaya-pecah-sertifikat-tanah-2023-gampang-kok>, diakses pada tanggal 21 July 2024 Pukul 15:19 WITA.

jika seluruh rangkaian tersebut telah terselesaikan maka pemecahan sertifikat tanah telah selesai.

Dari persyaratan mengenai pemecahan tanah tersebut diatas, tidak menutup kemungkinan timbul berbagai masalah. Seperti masalah batas, tanda kepemilikan tanah atau terjadinya pemecahan sertifikat tanpa dilakukannya pengecekan sertifikat induk. Hal ini kadang menimbulkan ketegangan di antara para pihak yang berselisih, bahkan mungkin juga bisa memicu suatu tindak kriminal dengan alasan ingin mempertahankan apa yang diyakini menjadi hak miliknya. Dalam hal pemecahan sertifikat tanah yang terjadi tanpa dilakukan pengecekan sertifikat induk akan menimbulkan terjadinya satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sertifikat.

Tumpang tindih sertifikat dapat terjadi antar lain karena akibat kesalahan dalam hal penunjukan batas tanah oleh pemohon, atau pemilik sendiri, sewaktu petugas kantor Pertanahan melakukan pengukuran. Batas yang ditunjukkan oleh pemohon atau pemilik, secara sengaja atau tidak sengaja, adalah bentuk kekeliruan sehingga surat ukur atau gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya sebagian, atau seluruhnya, karena sebelumnya di lokasi yang sama telah diterbitkannya sertifikat, akibatnya terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan.

Masalah-masalah tersebut timbul karena seringkali dalam proses pembuatan sertifikat tanah selalu dibebani dengan syarat-syarat dan aturan-aturan yang begitu banyak sehingga dalam proses pengerjaannya membutuhkan waktu yang cukup lama, karena hal tersebut menjadi salah satu alasan mengapa banyak masyarakat yang melakukan jalan pintas dalam pembuatan sertifikat tanah dan membenarkan segala cara meski bertentang dengan aturan yang berlaku, yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sertifikat. Masalah tumpang tindih sertifikat, sebenarnya tidak perlu terjadi jika di dalam pembuatan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara yang benar, teliti, jujur, serta transparan dan mengikuti aturan-aturan yang berlaku. Tetapi pada kenyataannya masih ada pihak, yang melalaikan aturan yang telah ditetapkan dan melanggar aturan yang berlaku khususnya pada Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 48 ayat (2) mengatur “Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Dalam hal ini, Berdasarkan aturan mengenai Pasal 48 ayat (2)⁷, tersebut di atas jika tidak dipatuhi akan menimbulkan akibat hukum terhadap pemecahan sertifikat yang dilakukan yang dikarenakan merugikan pihak yang memiliki hak terhadap tanah tersebut.

⁷Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dalam praktiknya masih ada kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang kurang memperhatikan mengenai syarat dan aturan yang ada pada Pasal 48 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Pemecahan Tanah yang mengakibatkan terjadinya perselisihan dan kerugian oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji terkait keabsahan penerbitan sertifikat tanah tanpa adanya pengecekan sertifikat induk.

B. Rumusan masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dikaji, sebagai berikut:

1. Apa dasar hukum penerbitan pemecahan sertifikat tanah tanpa pengecekan sertifikat induk?
2. Apa akibat hukum penerbitan pemecahan sertifikat tanah tanpa pengecekan sertifikat induk?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis penerbitan pemecahan sertifikat tanah tanpa pengecekan sertifikat induk.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui akibat hukum jika terjadi penerbitan pemecahan sertifikat tanpa pengecekan sertifikat induk.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoritis

Memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan khususnya dibidang Pemecahan Hak Atas Tanah bagi kalangan akademisi maupun praktisi dan menjadikan bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjutan terkait pembuatan Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengecekan Sertifikat Induk.

2. Secara Praktis

Menjadi pedoman bagi praktisi dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat umum serta memberikan masukan mengenai pentingnya pemahaman terkait Pemecahan Hak Atas Tanah, sehingga menjadi kesadaran terhadap tanggung jawab sebagai petugas Pertanahan, baik itu tanggung jawab moral terhadap diri sendiri, keluarga dan kepada Tuhan Yang Maha Esa dan tanggung jawab terhadap profesi jabatan yang diberikan

E. Orisinalitas Penelitian

Sebagai pembanding dari penelitian yang peneliti lakukan, maka dengan ini diajukan satu judul yang berkaitan. Adapun judul yang dimaksud tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tesis yang ditulis oleh Hendra Susandra, Program Studi Magister Hukum, Universitas Riau Pekanbaru pada tahun 2022 dengan judul

“PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN PEKAN BARU”. Hendra Susandra ingin mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah di kantor Pertanahan kota Pekan Baru yang dikarenakan kelalaian yang terjadi di masyarakat khususnya di kantor Pertanahan kota Pekan Baru yang di mana kurangnya ketelitian penerbitan sertifikat yang menyebabkan terjadinya tumpang Tindih sertifikat atau menjadi sertifikat ganda. Dalam penelitian ini mengkaji mengenai penyelesaian permasalahan sertifikat ganda dan akibat hukum yang timbul jika terbitnya sertifikat ganda tersebut persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang tumpang Tindih sertifikat dan bagaimana akibat hukumnya. Sedangkan perbedaannya dengan Penelitian ini adalah dalam penelitian Hendra Susandra membahas mengenai penerbitan sertifikat yang dilakukan tanpa melakukan pengukuran suatu bidang tanah yang menyebabkan terjadinya tumpang Tindih sedangkan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai terjadinya pemecahan sertifikat yang mengakibatkan tumpang tindihnya sertifikat hak atas tanah yang diakibatkan kelalaian petugas.

Matrik Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Hendra Susandra	
Judul Tulisan	: Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Riau Pekanbaru	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Pembahasan	: Penelitian ini memiliki pembahasan terkait adanya ketidak sesuaian data fisik dan data yuridis penerbitan sertifikat tanah yang dikarenakan saat melakukan pendaftaran tanah memberikan alas hak yang berbeda serta pihak yang berwenang tidak melakukan peninjauan Kembali dengan alasan telah berbeda pejabat berwenang yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sertifikat atau sertifikat ganda.	Rencana penelitian akan fokus pada pemecahan sertifikat tanah yang mengakibatkan terbit dua sertifikat dikarenakan alas hak yang di ajukan berbeda ada yang didasarkan pada penguasaan dan ada didasarkan pada rinci yang mengakibatkan tumpang tindih sertifikat atau sertifikat ganda.
Teori Pendukung	: <ul style="list-style-type: none"> • Teori Keadilan • Teori Perlindungan Hukum • Teori Hukum Alam 	<ul style="list-style-type: none"> • Teori Kepastian Hukum • Teori Perlindungan Hukum

Metode Penelitian	: • Observasional Research (survey)	• Normatif
Pendekatan	: • Perundang-undangan • Konseptual • Historis	• Perundang-undangan • Konseptual
Hasil & Pembahasan	: Faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda, proses penyelesaian permasalahan sertifikat ganda dapat dilakukan melalui mediasi dan jalur litigasi (pengadilan), serta akibat hukum yang timbul dari terjadinya sertifikat ganda.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian	:	Apa yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tanah dan jika terjadi tumpang tindih sertifikat atau sertifikat ganda bagaimana akibat hukum yang di terapkan.

BAB II

Tinjauan pustaka

A. Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian, Objek, Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Pada Pasal 1 Butir 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:⁸

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah Susun, termasuk pemberian sertifikat 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”.

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah menentukan jenis-jenis tanah apa saja yang harus didaftarkan mengenai objek 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 Susu;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara;

⁸ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu yang dimilikinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di atasnya. Kemajuan teknologi memengaruhi pembangunan ekonomi, Sehingga makin bertambah banyak tanah masyarakat yang berkaitan dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyak pula jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Berhubungan dengan itu, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi Hal tersebut sehingga Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya akan di sebut UUPA dalam Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia. Dengan tegas Pasal 19 itu mengatur bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum,⁹ sehingga teranglah bahwa yang akan

⁹ Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawal Pers.Jakarta,1994, Hlm.95-96

diselenggarakan itu adalah suatu *rechtskadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak tanah yang di daftar kan, kepastian subjek hukum, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁰

Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- a. 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, perolehan sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum

¹⁰ Urip Santoso, Hukum Agraria, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2001, Hlm.278

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib daftar.¹¹

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan melalui undang-undang hal ini dilakukan agar pelaksanaan pendaftaran tanah di lapangan mempunyai kekuatan hukum dan dapat terarahkan sesuai dengan pedoman atau tata cara yang berlaku. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain:

1. Undang Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tiga Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Fx.Sumarja, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, Hlm.23-25

4. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor Satu Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan.
6. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Asas-Asas pendaftaran tanah

Asas merupakan fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari Suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah mengandung asas yang harus menjadi dasar atau patokan,¹² yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran

¹² Supriadi, Hukum Agraria, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm.58

tanah, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan:

a. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman pada pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya negara memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam

pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia tersebut harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari. Artinya bahwa data-data yang ada diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terpelihara secara berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan sesuai dengan kenyataan di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Artinya bahwa melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah masyarakat maupun pemerintah dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat melalui kantor pertanahan.

Tentang Pendaftaran Tanah, Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dengan 2 (dua) macam asas, yaitu:¹³

1. Asas Spesialitas (*Asas Specialiteit*)

Pelaksanaan pendaftaran itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis

¹³ Aditya Prabowo, Pelaksanaan Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah Bekas Swapraja Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta), Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2016, Hlm. 21.

menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

2. Asas Publisitas (*Asas Openbaarheid*)

Memberikan data yuridis mengenai siapa yang menjadi subjek haknya atau orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah tersebut, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak untuk melihatnya.

Dari penjelasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk, penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration*

of title),¹⁴ sehingga dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register (*registration of title*).¹⁵

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti yang terdaftar.¹⁶ Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanannya, Cetakan 8, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.77

¹⁵ Ibid, Hlm.77

¹⁶ Ibid, Hlm.80

tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar.¹⁷

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran terbagi menjadi dua yaitu :

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. Dikenal adanya dua kegiatan dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadis. Dijelaskan pada Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek

¹⁷ Ibid, Hlm 477

pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh pemerintah terhadap semua objek pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik, merupakan pendaftaran tanah terhadap satu jenis objek pendaftaran tanah atau beberapa objek pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis hanya dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah belum didaftarkan dalam suatu wilayah sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh perorangan maupun massal terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.¹⁸ Terdapat juga hal lainnya, pendaftaran tanah yang di urus langsung oleh masyarakat melalui Notaris/PPAT yang memberikan pelayanan regular atau non program pemerintah proyek operasional nasional agrarian (PRONA) dan memiliki tugas

¹⁸ Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2010, Hlm.26-27

pokok untuk memberikan pelayanan berupa pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala BPN Nomor I/2006.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
6. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*boekhouding* atau *maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian Pasal 1 angka (12) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis, objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan

fisik, terjadi jika diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar. Agar data yang tersedia dikantor pertanahan tetap sesuai dengan keadaan yang mutakhir.¹⁹

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan dan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas :

- a. Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak meliputi:
 1. Pemindahan hak;
 2. Pemindahan hak dengan lelang;
 3. Peralihan hak karena pewarisan;
 4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 5. Pembebanan hak;
 6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah, meliputi:
 1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;

¹⁹ Boedi Harsono, Op Cit. Hlm 474

2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 3. Pembagian hak Bersama;
 4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 5. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 7. Perubahan nama;
- c. Perubahan Data Yuridis dapat berupa:
1. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 2. Peralihan hak karena pewarisan;
 3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 4. Pembebanan hak tanggungan;
 5. Peralihan hak tanggungan;
 6. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
 7. Pembagian hak bersama;
 8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;

9. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 10. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- d. Perubahan data fisik dapat berupa:
1. Pemecahan bidang tanah;
 2. Pemisahan Sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah;

6. Prosedur, Sanksi, Biaya Pendaftaran Tanah

a. Prosedur Pendaftaran Tanah

Prosedur Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah 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 pembuktian yang kuat.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Uraian dari proses di atas adalah sebagai berikut, untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran.
- d. Pembuatan daftar tanah.
- e. Pembuatan surat ukur.

Kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya, dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Pembuktian hak atas tanah baru dilakukan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan untuk hak pengolahan. Dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengolahan oleh pejabat yang berwenang, dan tanah wakaf dibuktikan dengan akta pemisahan serta untuk pemberian tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
- b. Pembuktian hak lama, pembuktian ini menggunakan hak tertulis, keterangan para saksi dan pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup

oleh panitia adjudikasi untuk didaftarkan menjadi suatu hak milik atau nama yang bersangkutan.

- c. Pembukuan hak, adalah semua hak atas tanah, hak pengolahan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah.

Kantor pertanahan dalam menyajikan data fisik dan data yuridis, menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Mengenai bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri. Pemeliharaan data tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, sedangkan untuk pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, perubahan data tanah dilakukan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan.

Pemecahan tanah pertanian, dilakukan dengan memerhatikan, batas minimal tanah pertanian tersebut, sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan pembagian hak bersama melalui perubahan, dan pendaftaran tanah, harus berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan diatur oleh undang-undang. Perubahan data pendaftaran tanah, berdasarkan

putusan, atau penetapan pengadilan, dilakukan setelah ada surat keputusan. Mengenai, penghapusan hak yang bersangkutan dari Menteri, atau pejabat yang ditentukan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah, dilakukan secara terus menerus oleh kantor pertanahan, selain itu perubahan buku tanah, dapat terjadi pada tanah, yang telah dibukukan, dan tanah yang belum dibukukan.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”, konsekuensi dari aturan tersebut adalah adanya peralihan hak, yang kemudian dalam Pasal 23 UUPA ditegaskan bahwa adanya peralihan hak harus didaftarkan sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA sebagai alat pembuktian yang kuat. Peralihan hak adalah sebuah peristiwa hukum yang bisa saja terjadi karena jual beli, waris, wakaf ataupun hibah.

b. Sanksi Pendaftaran Tanah

Sanksi pendaftaran tanah pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri, atau pejabat yang ditunjuknya akan dikenakan Tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Tindakan administratif tersebut tidak mengurangi kemungkinan tuntutan

ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Kepala kantor pertanahan yang dalam tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut, dan ketentuan Peraturan Pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan lain yang juga wajib diperhatikan ketentuannya, baik oleh PPAT maupun kepala kantor pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dan Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan Dan UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. PPAT dilarang membuat akta dan kepala Kantor pertanahan dilarang melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum diserahkan kepadanya, fotocopy surat setoran pajak penghasilan dan fotocopy surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib dibayar. Pelanggaran atas larangan tersebut ada ancaman hukumannya, yaitu bagi PPAT sanksi administratif dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk tiap pelanggaran begitu juga untuk pejabat lelang, sedangkan

bagi kepala kantor pertanahan dikenakan sanksi administratif berdasarkan Peraturan Pemerintah No.30 Tahun 1980 Tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.²⁰

Sanksi lainnya bagi pejabat pembuat akta tanah yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk adalah Tindakan administrasi yang berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut, kiranya perlu juga diperhatikan bahwa PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, adalah pejabat tata usaha negara yang bisa terkena ketentuan undang-undang peradilan tata usaha negara.²¹

c. Biaya Pendaftaran Tanah

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, demikian Isi Pasal 61 Peraturan

²⁰ Fx. Sumarja, Hukum Pendaftaran Tanah, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, Hlm.105

²¹ Fx. Sumarja, Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2008, Hlm.69

Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun yang dimaksud dengan peraturan pemerintah tersendiri” yaitu Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negeri Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/BPN. Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan pemohon dari Sebagian atau seluruh biaya pendaftaran, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

Biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, meliputi biaya untuk :²²

- a. Pelayanan pendaftaran tanah;
- b. Pelayanan pemeriksaan tanah;
- c. Pelayanan informasi tanah;
- d. Pelayanan konsolidasi tanah secara swadaya;
- e. Pelayanan redistribusi tanah secara swadaya;
- f. Penyelenggaraan Pendidikan program diploma 1 pengukuran dan pemetaan kadastral;
- g. Pelayanan penetapan hak atas tanah;

²² Ibid, Hlm.106

Pelayanan pendaftaran tanah, meliputi biaya-biaya sebagai berikut :

- a. Pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b. Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertamakali;
- c. Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terdiri dari biaya untuk pelayanan :

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis;
- c. Pengembalian batas ;
- d. Pembuatan petasituasi lengkap (topografi);

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementrian Agrarian Dan Tata Ruang/BPN.

B. Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Atas Tanah

1. Pengertian Seritifikat Tanah

Setiap hak yang dibukukan itu dibuatkan Salinan dari buku tanah yang bersangkutan, dan untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu Bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, disebut sertifikat.

Sertifikat tanah adalah :²³

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah terdiri atas salinan, buku tanah, dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu bagian dan diberikan sampul. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah. Selain penjelasan mengenai sertifikat di atas,

²³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dikenal juga *sertifikat-el* yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Sertifikat elektronik²⁴ adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Pendaftaran tanah dengan menggunakan Sistem Elektronik telah diatur pada Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, pada Pasal 2, 3, 4, dan Pasal 5. Yang dimana berdasarkan aturan pada Pasal tersebut sama saja dengan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem sertifikat konvensional yang telah diatur di dalam peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hanya saja bedanya sistem yang di gunakan sistem elektronik atau umumnya di sebut di daftarkan secara online. Kekuatan pembuktian sertifikat elektronik juga sama saja atau setara dengan sertifikat tanah konvensional. Tujuan adanya *sertifikat-el* juga hanya untuk memudahkan pengelolaan data. Karena dengan proses elektronik, data-data terkait tanah dapat dilakukan dengan lebih efisien, menghemat biaya dan meningkatkan tingkat kerahasiaan serta keamanan data.

²⁴ Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pasal 1 Butir 8.

2. Fungsi Sertifikat Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain, fungsi sertifikat tanah, yaitu:²⁵

- a) Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) Huruf C UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas Namanya tercantum dalam sertifikat itu. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.
- b) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha maka akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya karena kebutuhan atas modal mudah diperoleh.
- c) Bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar

²⁵ Sutedi Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm.57

pada kantor pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah ditemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.

Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan ketentraman bagi pemiliknya, segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

3. Jenis-Jenis Sertifikat Tanah

Tanah memegang peranan penting bagi kehidupan manusia sehingga terdapat ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi suatu Tindakan atau perbuatan yang sewenang-wenangan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya. Kesewenang-wenangan ini tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu gugat oleh pihak lainnya yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut.²⁶ Hak atas tanah dapat diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum atau ketentuan perundang-

²⁶ Jimmy Joses Sembiring, Op.Cit Hlm 5

undangan. Prolehan hak tersebut dapat dibuktikan melalui sertifikat tanah. Berikut macam-macam jenis hak tanah yaitu:

1. Hak milik, pengertian hak milik Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA) menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu dimaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak miliklah yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat dan penuh. Hak milik memiliki fungsi ekonomi, yaitu dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUPA.

Ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut :

1. Hak milik adalah hak yang terkuat sehingga harus didaftarkan. (Pasal 20 UUPA)
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20 UUPA)
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 Jo Pasal 26 UUPA).

4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. (Pasal 25 UUPA)
6. Dapat dilepaskan oleh mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA)
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).²⁷

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:²⁸

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.
 - 2) Hak milik atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah.
 - 3) Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang.
2. Hak guna usaha (HGU). Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 UUPA bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu

²⁷ Boedi Harsono, Op.Cit Hlm 55

²⁸ Urip Santoso, Op.Cit Hlm 93-95

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan²⁹. Sifat-sifat dari hak guna usaha adalah :

- 1) Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
 - 2) Jangka waktu 25 atau 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
 - 3) Luas minimum 5 hektare jika luasnya lebih dari 25 hektare, harus mempergunakan Teknik perusahaan yang baik.
 - 4) Dapat beralih dan dialihkan.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.³⁰
3. Hak guna bangunan (HGB). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas sebidang tanah dan tanah tersebut bukan kepunyaan dari pemilik bangunan dan jangka waktu kepemilikannya paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari

²⁹ H.M Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm.103

³⁰ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm.17-18

pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut di dirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.³¹

4. Hak pakai (HP). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak pakai yaitu; “hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa ketentuan undang-undang ini.³²Hak Pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :³³

- a) Penggunaan tanah bersifat sementara
- b) Dapat diperjanjikan tidak jauh kepada ahli waris
- c) Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh diperjanjian jika tanah hak milik;
- d) Dapat dilaksanakan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.

³¹ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, Kencaa Prenada Media Group, Jakarta, 2004, Hlm.90

³² Undang-Undang Pokok Agrarian No.5 Tahun 1960 Pasal 41 Ayat (1)

³³ H.M Arba, Op Cit Hlm 117

5 Hak milik atas satuan rumah susun, hak milik atas satuan rumah susun (yang selanjutnya disebut HMSRS) bukan hak atas tanah tetapi berikaitan dengan tanah. Pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.³⁴

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal sebagaimana merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”

Kepemilikan atas rumah susun ini bersifat perorangan dan terpisah. HMSRS juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang di atas disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama” Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.³⁵

6 Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.³⁶ Hak pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara Dan Tanah Ulayat. Hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara diberikan kepada pemerintah pusat maupun daerah, badan usaha milik negara atau daerah, badan

³⁴ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

³⁵ Boedi Harsono, Op.Cit Hlm. 349

³⁶ Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

hukum milik negara atau milik daerah, badan bank tanah atau badan hukum yang ditunjuk langsung oleh pemerintah, sedangkan hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.³⁷ Oleh karena itu, Hak Pengelolaan merupakan fungsi/ kewenangan publik sebagaimana Hak Mengusai Negara (HMN), dan tidak tepat untuk disamakan dengan “hak-hak” yang diatur dalam Pasal 16 UUPA karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan. Mengenai kepemilikan hak pengelolaan berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa: “hak pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan”. Jika hak pengelolaan diberikan Sertifikat Hak Milik maka akan dilakukan pelepasan/penghapusan hak, dan tanah dari Hak pengelolaan tersebut akan Kembali ke tanah nagara atau tanah ulayat.

Dalam proses peralihan tanah, penyerahan hak kepada pihak ketiga terdapat prosedur pemberian hak guna bangunan dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan diatur dalam Pasal 3 ayat 1 (Satu) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan

³⁷ Ibid.,Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Serta Pendaftarannya yang menentukan, “Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.”³⁸

4. Syarat-Syarat Penerbitan Sertifikat Tanah

Membuat sertifikat tanah sebenarnya adalah perkara mudah, namun memang cukup memakan waktu. bisa, dalam mengurus sertifikat tanah dilakukan sendiri oleh pemilik tanah. Hal tersebut seharusnya lebih ekonomis atau menekan biaya pengeluaran. adapun persyaratan, yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan sertifikat tanah, yaitu:³⁹

1. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik).
2. Surat kuasa apabila dikuasakan

³⁸ I Kadek Arinata, Makalah Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tanah Hak Pengelolaan Yang Dilakukan Oleh Pihak Ketiga Di Pelabuhan Benoa, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Hlm. 9-10

³⁹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republic Indonesia, No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

3. Fotocopy identitas (KTP dan KK) pemohon atau kuasa apabila dikuasakan
4. Bukti kepemilikan tanah
5. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan
6. Melampirkan SPP/PPh sesuai dengan ketentuan,

Dari segi biaya sendiri seluruh besaran biaya layanan pertanahan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang jenis penerimaan negara bukan pajak (PNBP). PP ini menjadi standar biaya yang ditetapkan untuk administrasi mengurus tanah yaitu, Rp.50.000-‘ (lima puluh ribu rupiah).⁴⁰

C. Pemecahan & Pemisahan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pemecahan & Pemisahan Hak Atas Tanah

Pengertian pemecahan hak atas tanah dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan secara eksplisit, tetapi berdasarkan Pasal tersebut disebutkan bahwa, atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar, dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur,

⁴⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Selain pemecahan dikenal jg dengan pemisahan hak atas tanah, pemisahan hak atas tanah di atur di dalam Pasal 49 PP No.24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 49 ayat (1) PP No. 24/1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemisahan bidang tanah adalah pemisahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi sebagian atau beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Perbedaan antara pemecahan dan pemisahan hak atas tanah adalah pemecahan bidang tanah sertifikat induknya dimatikan dan tidak berlaku lagi sedangkan pada pemisahan bidang tanah sertifikat induknya masih aktif dengan sisa luas yang sudah dikurangi.⁴¹

2. Dasar Hukum Pemecahan Hak Atas Tanah

Untuk memenuhi tentang tata cara peralihan hak dengan disertai pemecahan bidang tanah, maka peraturan perundangan yang mendasari pelaksanaan peralihan hak tersebut adalah:

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
Yang terdapat pada Pasal :⁴²
 - a. Pasal 19 ayat (1), (2), (3), dan (4)

⁴¹ <https://tanahpedia.net/perbedaan-pemecahan-dan-pemisahan-sertipikat-tanah/>, diakses pada 27 Agustus 2024 jam19:00 WIT.

⁴² Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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-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 termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

b. Pasal 20 ayat (1) dan (2)

1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Pasal 26 ayat (1)

1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada Pasal 1 ayat (1):⁴³

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 satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN.⁴⁴
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁵
5. Peraturan Menteri Negara Agrarian No.3 Tahun 1997 Tentang Pemindahan Hak Atas Tanah.⁴⁶

3. Cara Pendaftaran Pemecahan Hak Atas Tanah

Pada hakikatnya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga, pada saat sebidang tanah yang dibeli dari tanah induk tersebut sudah dipecahkan dan diterbitkan sertifikatnya, maka pihak pembeli dan pihak penjual dapat menandatangani AJB (akta jual beli), di hadapan PPAT, untuk keperluan pendaftarannya.

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN.

⁴⁵ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁶ Peraturan Menteri Negara Agrarian No.3 Tahun 1997 Tentang Pemindahan Hak Atas Tanah.

Pengaturan pendaftaran pemecahan bidang tanah yang menentukan, bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, suatu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah yang semula.⁴⁷

Mengenai aturan tersebut dikutip dari laman Hukumonline.com persyaratan pemecahan sertifikat tanah, yaitu :⁴⁸

1. Permohonan yang disertai alasan pemecahan tersebut;
2. Identitas pemohon dan/atau kuasanya (fotokopi KTP, KK yang masih berlaku dan dilegalisir pejabat yang berwenang);
3. Sertifikat hak atas tanah asli yang sudah dicek;
4. Site plan (untuk kawasan pembangunan perumahan);
5. Izin perubahan penggunaan tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
6. Akta PPAT (bila ada peralihan) disertai bukti setor pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterbitkan dan disahkan Kantor Pelayanan Pajak;

⁴⁷ Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Cv. Mandar Maju, Bandung, 2012, Hlm.371

⁴⁸ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-pemecahan-sertifikat-tanah-warisan-lt4f87045287357/>, diakses pada tanggal 11 juli 2023.

7. Surat pernyataan tanah tidak ada sengketa atas nama pemegang hak pada sertifikat;
8. Surat pernyataan tanah dikuasai secara fisik atas nama pemegang hak pada sertifikat.

Berdasarkan lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (“Perka BPN No. 1/2010”), jangka waktu pemecahan satu bidang tanah milik perorangan adalah 15 (lima belas) hari. Dalam pelaksanaan proses pemecahan hak atas tanah di PPAT harus melalui beberapa prosedur yang harus dilewati terlebih dahulu sebagai syarat sahnya suatu pelaksanaan pemecahan tanah. Prosedur yang harus dilalui dalam proses pemecahan hak atas tanah di PPAT untuk mendapatkan kepastian hukum akibat jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Pertama, para pemohon harus mengisi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup (yang memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak dalam sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik, alasan pemecahannya).

- b. Kedua, pemohon mengisi surat kuasa apabila dikuasakan, surat kuasa ini dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah di hadapan pihak pemohon dan orang yang diberi kuasa.
- c. Ketiga, melampirkan foto copy identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh PPAT.
- d. Keempat, pemohon membawa sertifikat asli sebagai alat untuk legal formalnya dan mengetahui tata letak bidang yang akan dipecah.
- e. Kelima, mengajukan izin perubahan penggunaan tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- f. Keenam, melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh badan pertanahan.
- g. Ketujuh, mengisi tapak kavling dari kantor pertanahan dan setelah tapak kavling keluar dalam bentuk surat keputusan yang berisi mengenai identitas pemohon, keterangan yang dimohon, kondisi tanah yang dimohon dan direkomendasi yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- h. Kedelapan, yaitu mengisi formulir ukur yang telah di sediakan oleh PPAT setelah formulir disetujui maka akan dikeluarkan surat kuasa ukur dari badan pertanahan kota

yang selanjutnya akan melaksanakan pengukuran bidang tanah yang dipecah.

Pengukuran tanah dalam rangka pemecahan sertifikat diatur di dalam Pasal 73 Dan Pasal 74 Permen BPN No.3/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya mengatur tentang diperlukannya pengukuran kembali bidang tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data fisik dan yuridis, karena tanah yang dipecah memiliki status hukum yang sama dengan bidang tanah induknya. Instansi yang berwenang untuk melakukan pengukuran tanah yaitu :

- a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Hektar. Sampai dengan 1000 Hektar dilaksanakan oleh kantor wilayah.
- b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Hektar. Dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut:

- a. Memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon.
- b. Merencanakan pengukuran diatas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi

syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur.

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari kantor pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas. Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atau petugas yang ditunjuknya.

Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukur, dan kepala pemegang hak atasbidang yang berbatasan. Pemberitahuan ini dilakukan selambat- lambatnnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda- tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.⁴⁹

Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah untuk keperluan penelitian data yuridis kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 101 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada panitia A. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang

⁴⁹ Chandras.Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan, Grasindo, Jakarta, 2005, Hlm 15

sudah diisi kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis penelitian data fisik oleh tim A.

Hasil penelitian data yuridis oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan atau panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (daftar isian 101). Pengumuman data fisik dan data yuridis; kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (daftar isian 201).

Kemudian oleh panitia A dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul kepala kantor pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon. Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh kepala kantor pertanahan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis (daftar isian 202)

Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis tersebut masih terdapat kekurangan lengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan kepadanya pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke pengadilan. Keberatan tersebut di daftar dengan menggunakan daftar isian 309.

D. Landasan Teori

Teori hukum adalah disiplin hukum yang secara kritis dalam perspektif interdisipliner menganalisis berbagai aspek dari hukum secara tersendiri dan dalam keseluruhannya, baik dalam konsepsi teoritis maupun dalam pengolahan praktisnya dengan tujuan memperoleh pemahaman yang lebih baik dan penjelasan yang lebih jernih tentang bahan-bahan hukum tersaji. Pokok kajian teori hukum yaitu:⁵⁰

a) Analisis hukum,

Analisis hukum merupakan upaya pemahaman mengenai struktur sistem hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, serta unsur-unsur khas dari konsep yuridis (subjek hukum, kewajiban hukum, hak, hubungan hukum, badan hukum, tanggung gugat, dan sebagainya).

b) Ajaran metode

Ajaran metode merupakan metode dari ilmu hukum (dogmatic hukum, metode penerapan hukum (pembentukan hukum dan penemuan hukum), teori perundang-undangan, dan teori argumentasi yuridis (teori penalaran hukum).

c) Ajaran ilmu (epistemology)

Ajaran ilmu (epistemology) dari hukum dengan mempersoalkan karakter keilmuan ilmu hukum.

⁵⁰ Zainal Asikin, 2020, *Mengenal Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Andi, hlm. 21

d) Kritik ideologi

Kritik ideologi merupakan kritik terhadap kaidah hukum positif, menganalisis kaidah hukum positif, menganalisis kaidah hukum untuk menampilkan kepentingan dan ideologi yang melatarbelakangi aturan hukum positif (Undang-undang).

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian memiliki arti “ketentuan, ketetapan”, sedangkan jika kata kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.⁵¹

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:⁵²

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan;

⁵¹ <https://layanan.hukum.uns.ac.id/data/RENSI%20file/Data%20Backup/Done%20To%20BackUp/TEORI%20KEPASTIAN%20HUKUM.docx>, diakses pada Senin, tanggal 8 Januari 2024, pukul 07:21 WITA

⁵² Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, hlm. 60

2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et perezat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

Hukum untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Barang siapa mencuri harus dihukum, di

mana setiap orang yang mencuri harus dihukum, tanpa membedakan siapa yang mencuri. Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah Undang-Undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan Undang-Undang pada peristiwa yang konkrit.⁵³

Di Indonesia, prinsip kepastian hukum telah menjadi asas hukum nasional, disamping karena merupakan prinsip hukum universal, juga diderivasi dari cita hukum Pancasila, sila kedua Pancasila yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab dan sila kelima Pancasila yaitu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Hans Kelsen, teori pertanggung jawaban hukum adalah seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, dan seseorang tersebut dapat dikenakan suatu sanksi dalam perbuatannya yang melanggar hukum.⁵⁴ Subjek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Subjek hukum yang

⁵³ Hasaziduhu Moho, 2019, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Jurnal Warta Dharmawangsa, Vol.13 Nomor 1, Universitas Dharmawangsa, Medan, hlm. 7

⁵⁴ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, hlm. 61

dikenakan sanksi tersebut dapat dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.

Hans Kelsen menyatakan menurut teori tradisional, terdapat 2 (dua) macam pertanggung jawaban, yaitu:

- 1) Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*);
- 2) Pertanggung jawaban mutlak (*absolut responsibility*).

Hukum tradisional melihat bahwa hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis. Apakah tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Cukup bahwa perbuatannya telah membawa efek yang dinyatakan oleh legislator sebagai *harmful*, yang berarti menunjukkan hubungan eksternal antara perbuatan dan efeknya. Tidak dibutuhkan adanya sikap mental pelaku dan efek dari perbuatan tersebut. Pertanggung jawaban ini disebut pertanggung jawaban absolut.

Teknik hukum terkini menghendaki suatu pembedaan antara:⁵⁵

- 1) Kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut,
- 2) Kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat *harmful* tanpa direncanakan atau dimaksudkan demikian oleh pelaku.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 62

Ide keadilan individualis mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika *harmful effect* dari perbuatan tersebut telah direncanakan dan dimaksudkan demikian oleh individu pelaku, dan maksud tersebut merupakan perbuatan terlarang. Akibat yang oleh legislator dianggap sebagai *harmful* ialah secara sengaja dilakukan oleh individu tanpa maksud menyakiti individu lain. Contohnya, seorang anak yang mungkin membunuh ayahnya yang sudah lama sakit dan tidak sembuh-sembuh, dengan tujuan untuk menghentikan penderitaan. Maka maksud anak atas kematian ayahnya tersebut adalah bukan tindakan yang terlarang (*malicious*).

Prinsip pemberian sanksi terhadap tindakan individu hanya karena akibat perbuatan tersebut telah direncanakan dan dengan maksud yang salah tidak sepenuhnya diterima oleh hukum modern. Individu secara hukum bertanggung jawab tidak hanya jika secara objektif *harmful effect* dilakukan secara terlarang, tetapi juga jika akibat perbuatan tersebut telah dimaksudkan walaupun tanpa niat yang salah, atau jika akibat tersebut terjadi tanpa adanya maksud dan direncanakan oleh individu pelaku.

Suatu sikap mental *delinquent* tersebut, atau disebut *mensrea*, adalah suatu elemen delik. Elemen ini disebut dengan terma *kesalahan (fault)* (dalam arti lebih luas disebut *dolus* atau *culpa*). Ketika sanksi diberikan hanya terhadap delik dengan

kualifikasi psikologis inilah disebut dengan pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*responsibility based on fault* atau *culpability*). Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu *kealpaan (negligence)*. Kealpaan adalah suatu bentuk delik omisi, dan pertanggung jawaban terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggung jawaban *absolut* daripada *culpability*.⁵⁶

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁵⁷

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian,
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

⁵⁶ *Ibid.*, hlm 63

⁵⁷ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 503

- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

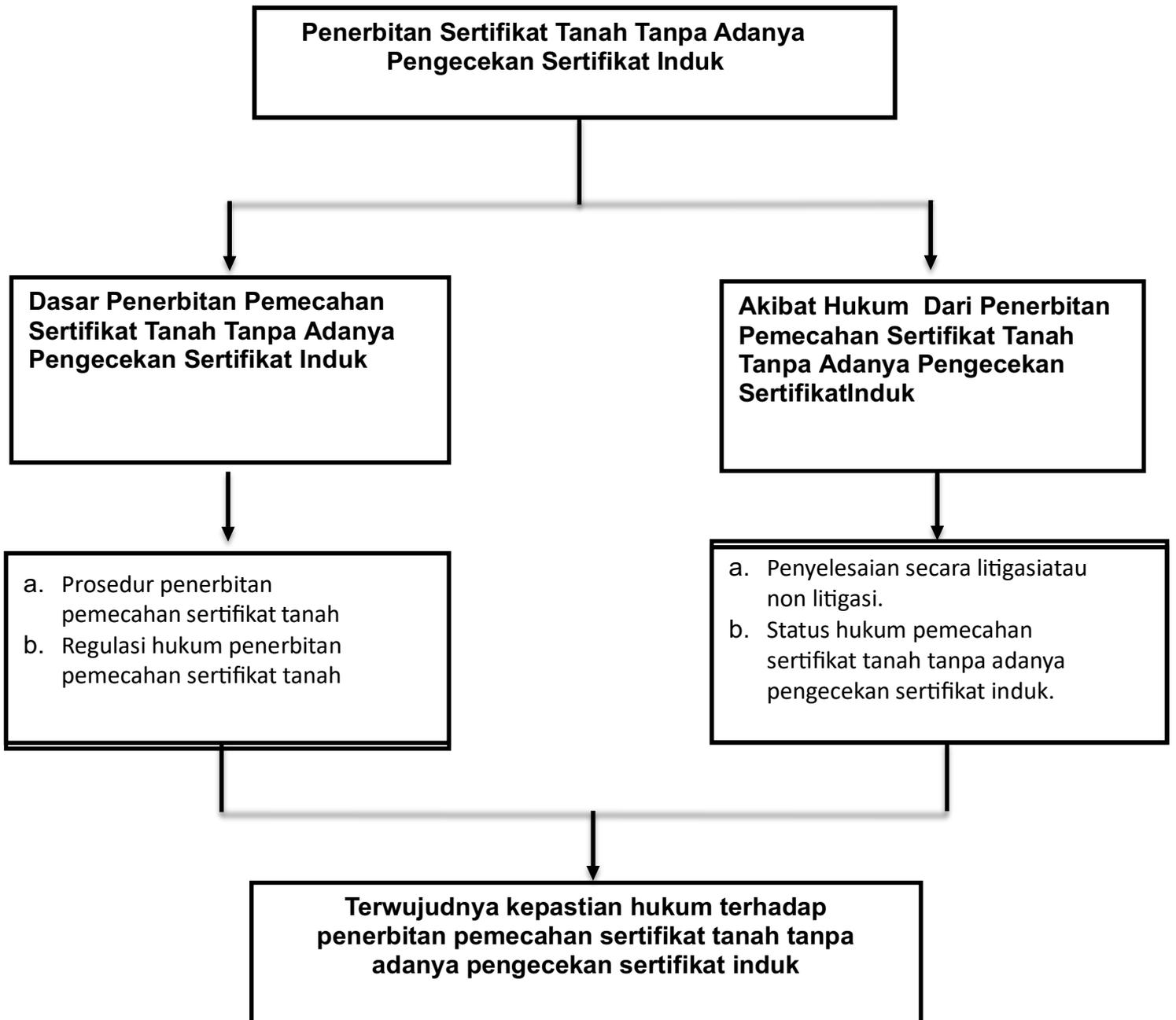
E. Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini yang berjudul “PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGECEKAN SERTIFIKAT INDUK” mengangkat 2 (dua) rumusan masalah, yaitu pertama Apa Dasar Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengecekan Sertifikat Induk.? kedua yaitu Apa Akibat Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengecekan Sertifikat Induk.?

Beralaskan dari rumusan masalah di atas, peneliti akan mengkaji dan menganalisis apa yang menjadi dasar dilakukannya pemecahan sertifikat jika tidak dilakukannya pengecekan dari sertifikat asalnya atau sertifikat induknya, sedangkan landasan pemecahan sertifikat tanah didasarkan pada sertifikat asal atau sertifikat induknya hal tersebut akan di kaji dari Teori Kepastian Hukum. Sementara itu, untuk rumusan masalah Akibat Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengecekan Sertifikat Induk tersebut akan ditinjau dari Teori Tanggung Jawab Hukum, oleh Petugas Kantor Pertanah khususnya Kantor Pertanahan ATR/BPN.

Hasil dari analisis dan kajian dari penelitian ini akan menghasilkan output yaitu tercapainya kepastian hukum mengenai Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengecekan Sertifikat Induk.

Bagan Kerangka Pikir



F. Defenisi Oprasional

1. Sertifikat tanah adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Huruf C UUPA.
2. Sertifikat elektronik atau *sertifikat-el* adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.
1. Pemecahan sertifikat tanah adalah proses mengeluarkan surat kuasa baru untuk bidang tanah yang ditentukan.
2. Sertifikat induk adalah sertifikat yang dimiliki oleh pengembang sebagai tanda tanah atau lahan yang dimiliki oleh pengembang tersebut.
3. Landasan hukum adalah peraturan baku sebagai tempat terpijak atau titik tolak dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.
4. Penyelesaian perkara dengan jalur litigasi adalah penyelesaian masalah hukum dilakukan di pengadilan.
5. Penyelesaian perkara dengan jalur non litigasi adalah penyelesaian masalah hukum dilakukan diluar pengadilan atau dikenal dengan penyelesaian sengketa alternatif.
6. Status hukum adalah ketentuan atau peraturan yang tertulis maupun tidak tertulis tersusun secara baik serta teratur yang sifatnya mengikat yang mengatur dan menyediakan sanksi bagi yang melanggarnya.

7. Kepastian Hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.