

BAB II

TINJAUAN TENTANG HUKUM AGRARIA INDONESIA

A. Pengertian Agraria

Definisi istilah "agraria" sangat bervariasi tergantung di mana Anda tinggal. "Agraria" berasal dari istilah Latin "ager" dan "agrarius." Istilah Latin "agrarius" menunjukkan "budidaya, sawah, pertanian," sedangkan kata bahasa Inggris "ager" mengacu pada sebidang tanah.¹³

Selain konotasi yang dibahas di atas, istilah "agraria" juga memiliki arti khusus dalam bahasa Indonesia: mengacu pada bisnis lahan pertanian dan perkebunan.¹⁴ Meskipun istilah "agraria" didefinisikan dalam bahasa Inggris sebagai "agraria," yang selalu diambil sebagai tanah dan terkait dengan industri pertanian, arti kata "agraria" dalam bahasa lain dapat bervariasi. Definisi agraria ini, sebagaimana disebut hukum agraria, sering digunakan untuk merujuk pada seperangkat peraturan hukum yang bertujuan untuk memegang pembagian tanah yang besar untuk meningkatkan kontrol dan kepemilikan tanah. Istilah "hukum agraria" berasal dari kata Latin "agrarius," yang berarti "petani."¹⁵

¹³ "Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 4"

¹⁴ "Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 2008, hlm. 11"

¹⁵ "St. Paul Minn, *Black's Law Dictionary*, 1983, West Publishing Co, dalam Boedi Harsono, *Hukum Agraria, ... Op. Cit*, hlm. 4"

Ketika membahas isu-isu agraria, Mudjiono percaya bahwa tidak mungkin memisahkannya dari masalah hukum karena agraria sendiri terdiri dari norma, peraturan, atau perilaku yang ada hubungannya dengan tanah itu sendiri..¹⁶

Menurut Supriadi, orang juga bisa menemukan konsep agraria dalam Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA). Jika Anda mempelajari pemikiran dan artikel yang termasuk dalam istilah UUPA itu sendiri, Anda akan menemukan informasi ini. Akibatnya, konsep pertanian tidak hanya mencakup tanah, tetapi juga air dan udara, di samping sumber daya alam yang ada di daerah-daerah tersebut (sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1 ayat 2 UUPA). Sementara itu, definisi bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut sebagai tanah), tubuh bumi di bawahnya, dan bagian-bagian bumi yang terendam air (sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 ayat (4) jo dan Pasal 4 ayat (1) UUPA).¹⁷

Boedi Harsono ingin bumi menggabungkan Landasan Kontinental Indonesia (LKI). Landasan Kontinental Indonesia adalah dasar laut dan tubuh bumi di bawahnya di luar laut teritorial Republik Indonesia, sebagaimana didefinisikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Prp 1960, hingga kedalaman 200 meter atau lebih, di mana kekayaan alam masih dapat dieksploitasi dan

¹⁶ “Mudjiono, *Hukum Agraria*, Libertyi, Yogyakarta, 2009, hlm. 1”

¹⁷ “Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 1”

dieksplorasi. Republik Indonesia memiliki kewenangan penuh dan hak eksklusif atas sumber daya alam di atas landasan kontinental Indonesia.¹⁸

Selanjutnya, menurut Boedi Harsono, Pasal 5 ayat 1 UUPA menetapkan bahwa istilah air mencakup saluran air pedalaman dan laut di tanah Indonesia. Dalam UU No. 11 Tahun 1974 yang berkaitan dengan Irigasi (sebagaimana direvisi oleh UU No. 7 Tahun 2004 yang berkaitan dengan Sumber Daya Air), definisi air dibatasi dengan cara yang tidak termasuk makna terbesar. Ini terdiri dari air yang termasuk dalam atau berasal dari sumber air di atas dan di bawah tanah, tetapi tidak termasuk air laut.¹⁹

Selain mendefinisikan apa itu "air", UUPA juga mendefinisikan apa itu "kekayaan alam". Ini termasuk bahan yang telah digali, mineral biji-bijian, dan semua jenis batuan, termasuk batu mulia yang ditemukan dalam endapan alami. Misalnya, ikan dan semua sumber daya alam lainnya di pedalaman dan perairan laut Indonesia dianggap sebagai bagian dari kekayaan alam negara..²⁰

Bahwa kata "agraria" adalah istilah hukum untuk bagaimana bumi, ruang angkasa, tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung didalamnya.

Hukum agraria pertama kali diintegrasikan ke dalam bidang ilmu hukum lain daripada yang ada sendiri. Ini diatur oleh hukum perdata, hukum adat, hukum antarkelompok, dan hukum lainnya, antara lain. Pelembagaan

¹⁸ "Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 5"

¹⁹ *Ibid*

²⁰ "Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 2"

tanah yang berbeda telah muncul sebagai konsekuensi dari adanya banyak undang-undang pertanian, termasuk sebagai:

- a. hak atas tanah barat;
- b. hak atas tanah adat;
- c. hak atas tanah yang diatur dalam masyarakat yang mempunyai tradisi atau adat yang kental (misal : maro, mortelu dan sebagainya).²¹

B. Tinjauan Umum Tanah

1. Pengertian tanah

Kata "tanah" memiliki beberapa konotasi dalam bahasa yang sama, sehingga harus digunakan dengan batas sehingga jelas bagaimana itu digunakan.

Tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi tepat di atas yang lain dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia. Tanah digunakan dalam hukum agraria dalam arti hukum, yang secara resmi dibatasi oleh Undang-Undang Agraria Dasar.

Pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960, yang berhubungan dengan prinsip-prinsip agraria, menyatakan sebagai berikut::

“Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah ditentukan adanya macam –macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang –orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

²¹ Mudjiono, *Op. Cit*, hlm. 1.

Dengan demikian, jelas bahwa permukaan bumi merupakan tanah dalam arti hukum..²² Hak atas tanah, di sisi lain, adalah klaim hukum atas area tertentu dari permukaan bumi yang berbatasan, dua dimensi, dan memiliki dimensi panjang dan luasnya.

Definisi permukaan bumi yang disebutkan di atas adalah wilayah bumi ini yang dapat dinilai oleh individu atau organisasi hukum mana pun. Oleh karena itu, hak-hak yang berkembang di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah), termasuk setiap struktur atau hal-hal yang ditemukan di sana, adalah masalah hukum. Masalah hukum yang dihadapi adalah teka-teki tentang perkembangan aturan mengenai interaksi antara tanah, tanaman, dan struktur yang ada di dalamnya..²³

Orang yang memiliki hak untuk menggunakan atau mengeksploitasi tanah sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar Agraria diberikan tanah dan merupakan pemilik tanah tersebut. Jika tanah itu hanya digunakan sebagai permukaan bumi, karunia dan kepemilikannya dengan hak-hak ini tidak akan ada artinya. Sangat penting untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi yang ada di bawahnya, serta lautan dan ruang di atasnya, untuk tujuan apa pun. Oleh karena itu, dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) bahwa: Hak atas tanah memungkinkan kekuasaan untuk menggunakan tidak hanya bagian

²² “Permukaan bumi memberikan suatu interpretasi autentik tentang apa yang diartikan oleh pembuat UUPA dengan istilah “tanah”, Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 94”

²³ “Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 3”

tertentu dari permukaan bumi yang terlibat, disebut daratan, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya, laut, dan ruang yang ada di atasnya.

Oleh karena itu, tanah dalam arti area tertentu dari permukaan bumi adalah apa yang terkait dengan hak atas tanah tersebut. Namun, kemampuan untuk menggunakan apa pun yang berasal dari hak diperluas untuk mencakup menggunakan sebagian dari tubuh bumi yang ada di bawah serta air dan ruang di atasnya. Orang yang memiliki hak hukum atas tanah subjek tidak memiliki badan bumi, air, atau ruang yang dimaksudkan. Itu hanya bisa digunakan olehnya. Tujuan penggunaannya, dalam batas-batas rasionalitas, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya, dan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan yang relevan menentukan seberapa dalam dan seberapa tinggi permukaan bumi dapat digunakan.

Konstruksi yang dibangun di atas properti yang diperebutkan harus secara langsung berhubungan dengan penggunaan benda bumi itu. Misalnya, untuk mengembangkan tempat parkir, ruang bawah tanah, tiang pondasi, dan struktur lain yang terhubung langsung dengan fungsi bangunan yang dimaksudkan.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada di atas sekali, menurut penjelasan ini. kondisi bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang terbatas; Bahan yang berasal dari bumi atau penggunaan bumi sebagai zat (pasir, batu, napal dan sebagainya).

Pentingnya tanah untuk keberadaan dan penghidupan populasi manusia yang berkembang tidak dapat dilebih-lebihkan. Karena pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat, tidak disangka-sangka sengketa tanah dan kerusuhan dapat muncul.

Mengenai permasalahan yang menyangkut sengketa atas tanah ini, dapat dikelompokkan menjadi :

kesulitan dengan lahan perkebunan yang terhubung dengan lahan.

Persoalan dalam kategori ini adalah okupansi dan perambahan lahan perkebunan yang telah terkoneksi dengan hak guna usaha (HGU), baik hak tersebut masih berlaku atau akan segera berakhir. Berikut ini adalah unsur-unsur pendorong invasi atau pengambilalihan lahan perkebunan oleh masyarakat ini, yaitu:

- a. Proses ganti rugi yang belum tuntas. Nilai ganti rugi pada saat memperoleh tanah perkebunan tersebut dipandang terlalu rendah oleh masyarakat, tetapi karena proses perolehannya disertai dengan intimidasi, maka masyarakat terpaksa melepaskan tanahnya.
- b. Sebuah perkebunan didirikan di atas tanah subur yang dapat diwariskan. Sekitar tahun 1960-an, lahan pertanian yang telah ditanami sejak masa penjajahan Jepang diambil alih dan dioperasikan sebagai perkebunan tanpa sepenuhnya diduduki.

- c. Disparitas antara luas lahan lapangan yang diperuntukkan untuk penggunaan komersial dan luas temuan pengukuran. Ada area yang dipegang oleh masyarakat yang termasuk dalam area perkebunan karena luas hasil pengukuran yang hak guna usahanya telah diberikan sangat berbeda dengan kenyataan di lapangan.
 - d. Tanah yang merupakan adat atau diwariskan oleh Kesultanan atau keluarga dari suatu masyarakat tertentu dikenal sebagai tanah perkebunan. Pengusaha menyita harta masyarakat adat tanpa persetujuannya, mengklaimnya sebagai tanah adat/adat. Sementara itu, tanah itu milik ahli waris Sultan, yang percaya bahwa mereka memiliki hak untuk itu sejak diturunkan dari nenek moyang mereka.
2. Masalah mengajukan permohonan hak atas tanah sehubungan dengan bagian-bagian hutan. Permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah yang mungkin masih termasuk dalam kawasan hutan register, baik secara fisik diam atau tidak lagi bekerja hutan, adalah jenis kesulitan yang termasuk dalam kategori ini. Hutan mungkin tidak lagi berfungsi. Karena harus ada izin pelepasan kawasan hutan dari Menteri yang bersangkutan, langkah awal yang telah dilakukan pemerintah adalah tidak memproses permohonan hak atas tanah. Sebab, harus ada izin.

3. Masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Pengadilan. Bentuk-bentuk masalah yang tergolong dalam kelompok ini dapat dipilih ke dalam 2 (dua) sub kelompok yaitu :

a. Tidak dapat diterimanya Putusan Pengadilan oleh pihak yang bersangkutan. Bentuk masalah dalam sub kelompok ini adalah pihak yang telah diputus kalah dalam perkara (gugatannya), tidak dapat menerima atas putusan tersebut, dan memohon kepada Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan keputusan sesuai dengan yang dikehendaki.

Di dalam hukum, berlaku asas umum bahwa putusan Pengadilan harus dianggap benar, oleh karena itu dalam kasus – kasus tanah yang telah memperoleh Putusan Pengadilan baik secara perdata maupun tata usaha negara (PTUN), Badan Pertanahan Nasional selaku instansi Pemerintah wajib melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, baik yang diputus pada tingkat pertama, banding maupun kasasi bahkan sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK).

b. Putusan Pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan. Bentuk masalah dalam sub kelompok ini adalah suatu Putusan – putusan Pengadilan baik Pengadilan Negeri maupun Tata Usaha Negara yang sulit atau bahkan tidak dapat dilaksanakan karena hal – hal sebagai berikut :

Pertama Tanah yang disengketakan telah diselesaikan dan telah berubah status quo dan kepemilikannya. Menurut aturan MK, ada hal-hal tertentu yang membuat tidak mungkin dilaksanakannya putusan MK walaupun putusan tersebut berupa pemidanaan (punishment). Hal ini terjadi antara lain karena objek yang dieksekusi sudah tidak ada lagi, atau karena telah dimusnahkan atau dipindahkan ke pihak lain.

Kedua Putusan pengadilan memiliki akibat hukum yang berbeda untuk status subjek dalam kasus yang sama. Adanya putusan Pengadilan terhadap pokok perkara yang sama, menimbulkan akibat hukum yang berbeda dalam hal status hak atas tanah yang diperkarakan dan status harta benda, karena di satu sisi merupakan putusan perdata. karena undang-undang menyatakan bahwa A bukan pemilik yang sah atas tanah, maka sertipikat hak atas tanah harus dibatalkan dan diterbitkan sertipikat pengganti, jika tidak, ia mempunyai putusan pengadilan tata usaha negara yang menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah atas nama A adalah sah dan diaktifkan kembali

Pertanyaan apakah akan mengajukan pendaftaran atau tidak sehubungan dengan tumpang tindih hak atau konflik atas batas. Pada saat pendaftaran, terjadi tumpang tindih hak atas tanah antara tanah adat dan bukti surat girik dengan harta benda yang memiliki bukti

sertifikat, atau terjadi sengketa batas. Ini adalah bentuk masalah yang diambil.

Masyarakat menegaskan bahwa tanah yang sebelumnya merupakan tanah adat yang berisi bukti girik telah dibeli dari pemilik yang sah dengan menunjuk lokasi tertentu. Namun, ketika sertifikat sedang diproses, ditemukan bahwa di atas tanah itu, pihak lain telah mengeluarkan sertifikat hak yang berasal dari eigendom tanah tersebut. Hal ini menyebabkan perdebatan masyarakat bahwa tanah tersebut tidak dapat dibeli secara legal dari pemilik yang sah.²⁴

2. Hak-hak atas tanah

Di dalam Penjelasan Umum “Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok –pokok Agraria” disebutkan bahwa yang menjadi landasan dilakukan perubahan atas peraturan hukum pertanahan yaitu dengan menempatkan azas nasionalisme sebagai prinsip dasar. Hal ini sebagaimana yang ditentukan di dalam “Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa” :

"Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

²⁴ “Buletin BPN, Edisi Khusus 3 – Tahun VII – 2007”

Klausul ini menunjukkan bahwa tanah, air, dan ruang di dalam perbatasan Republik Indonesia, yang kemerdekaannya diperjuangkan negara secara keseluruhan, juga merupakan hak bangsa Indonesia dan bukan hanya milik pemilikinya. Tanah di wilayah dan pulau tidak selalu merupakan milik eksklusif penduduk lokal di daerah atau pulau yang bersangkutan. Mengingat perspektif ini, hubungan negara Indonesia dengan tanah, air, dan ruangnya dapat dilihat sebagai bentuk peningkatan hubungan hak ulayat yang berkaitan dengan seluruh wilayah negara.

Di dalam Pasal 4 disebutkan :

- (1). “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”;
- (2). “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”;
- (3). “Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”

Menurut ketentuan Pasal 4 yang disebutkan di atas, adalah mungkin untuk menarik kesimpulan bahwa negara memiliki hak untuk melakukan kontrol atas tanah, selama hak atas tanah tersebut memberikan hak untuk menggunakan tanah yang dimaksud, serta tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya, selama penggunaan ini hanya diperlukan untuk

kepentingan langsung menggunakan tanah dalam batas-batas hukum dan peraturan hukum yang lebih tinggi.

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah mencakup sejumlah otoritas tugas dan pembatasan, serta otoritas umum, yang memungkinkan pemegang hak tersebut untuk memanfaatkan area yang dimaksud..²⁵

Hak untuk menggunakan tanah tersebut meliputi hak untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi di bawahnya serta ruang di atasnya selama berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut. Ini karena permukaan bumi telah meningkat.. Hal ini disebabkan karena untuk keperluan apapun tidak mungkin pemegang haknya hanya mempergunakan tanah saja tanpa mempergunakan sebagian tubuh bumi dan ruang yang ada di atasnya. Disamping kewenangan yang bersifat umum, hak atas tanah berisi kewenangan yang bersifat khusus yang melekat pada hak atas tanah tertentu.

Selain itu, batas dapat dibagi menjadi dua kategori: pembatasan umum dan pembatasan khusus. Penggunaan tanah tidak boleh mengganggu atau melukai orang lain, yang merupakan batasan luas yang dikenal sebagai penyalahgunaan hak. Sifat pembatasan yang terlibat menentukan karakter spesifik mereka. Misalnya, kebebasan untuk membuat struktur hanya diizinkan untuk tujuan non-pertanian. Undang-undang tentang penataan ruang dan penggunaan lahan, garis kurungan,

²⁵ “Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm 260.”

ketentuan tentang berapa banyak tanah yang dapat dibangun, batas ketinggian struktur, dan peraturan-peraturan lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dan daerah memiliki kendala khusus tambahan..²⁶

Sementara itu, menurut Hukum Agraria yang mendasar, tanggung jawab yang menyertai setiap hak atas tanah adalah sebagai berikut::

a. Kewajiban fungsi sosial

Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Dalam penjelasan Undang Undang Pokok Agraria dikatakan, bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanahnya yang mengakibatkan merugikan masyarakat.

b. Kewajiban memelihara tanah

Kewajiban memelihara tanah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dimana dalam pasal tersebut disebutkan bahwa : “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

c. Kewajiban bagi pemilik tanah untuk pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif. Pasal 10 ayat (1) Undang

²⁶ *Ibid*, hlm .259.

Undang Pokok Agraria berbunyi: “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azanya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa tanah untuk pertanian pada pokoknya harus dikerjakan sendiri oleh pemiliknya sendiri. Hal tersebut untuk menghindari cara-cara pemerasan yang dilakukan oleh segelintir orang yang berdiam dikota-kota sedangkan tanahnya dikerjakan oleh orang-orang lain dengan hasil yang tidak seimbang sehingga merugikan masyarakat sekitar lokasi pertanian.

d. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah.

Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah yang diatur dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria bertujuan demi kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

3. Bentuk-bentuk hak atas tanah

Gagasan tentang hak atas tanah yang dituangkan dalam UNDANG-UNDANG Agraria Nasional mengategorikan hak atas tanah ke dalam dua kategori yang berbeda yaitu :

- a. Hak atas tanah yang bersifat fundamental. Hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikelola langsung oleh

seseorang atau badan hukum untuk jangka waktu yang lama dan dapat diteruskan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak atas tanah utama dalam UUPA ini terdiri dari :

1. Hak milik atas tanah;
 2. Hak guna usaha;
 3. Hak guna bangunan;
 4. Hak pakai.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah sementara disebut sebagai hak atas tanah sekunder dalam konsep ini. Karena hak-hak ini hanya dinikmati sementara karena merupakan milik orang lain, maka dikatakan bersifat sementara. Menurut pedoman hak atas tanah sementara dalam Pasal 53 UUPA, yaitu sebagai berikut::
1. Hak gadai;
 2. Hak usaha bagi hasil;
 3. Hak menumpang;
 4. Hak menyewa atas tanah pertanian.²⁷

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori utama. Karena hak milik—yang bertentangan dengan hak utama lainnya seperti hak penggunaan bisnis, hak bangunan, hak

²⁷ “Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 64”

penggunaan, atau hak lainnya—adalah hak utama yang paling signifikan, kuat, dan komprehensif. Menurut pedoman Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut::

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Pengertian hak milik Hak milik adalah hubungan antara seseorang dan barang yang menciptakan hak kepemilikan atas benda tersebut, menurut Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi. Hak ini adalah kumpulan hak, yang semuanya adalah hak milik nyata. Hak istimewa ini termasuk:

- a. hak atas kepemilikan suatu hal. Suatu barang yang dimiliki pemilik secara hukum adalah miliknya. Barang ini mungkin telah diambil atau diserahkan sementara kepada seseorang dengan imbalan pinjaman, hipotek, dll. Lagi pula, setelah hubungan selesai, pemilik dapat mengambil kembali kepemilikan miliknya. Dalam keadaan tertentu, pemilik dapat mengajukan klaim atau gugatan untuk mendapatkan restitusi harta miliknya.;
- b. Hak istimewa penggunaan dan kenikmatan. Umumnya, pemiliknya bebas memanfaatkan dan menikmati harta miliknya.
- c. Hak istimewa untuk menggunakan, membuang, dan bahkan menghancurkan;
- d. Waktu terbatas. Kepemilikan ini tidak memiliki batasan temporal. Di sisi lain, orang yang mendapatkan hak kepemilikan sementara

memiliki jangka waktu terbatas, dan mereka harus mengembalikan hak mereka kepada pemilik barang sewaan ketika masa sewa berakhir. Minat pemilik pada harta miliknya tidak terpengaruh oleh kepergiannya. Kepemilikan juga memiliki sifat residual karena bahkan jika hak kepemilikan telah dialihkan kepada pihak lain karena kontrak sewa, misalnya, hak yang tersisa untuk objek tetap melekat pada pemilik.

- e. Gelar harus diwariskan sesuai dengan hukum waris yang berlaku atau berdasarkan kondisi yang dinyatakan dalam wasiat. Penting untuk diingat bahwa pemilik tidak memiliki kendali penuh atas harta miliknya. Ini menyiratkan bahwa hanya karena saya memiliki senjata tidak memberi saya kebebasan untuk membunuh orang sesuka saya. Oleh karena itu, meskipun banding ini tidak dapat diganggu gugat, penggunaannya tetap dibatasi oleh undang-undang yang sekarang berlaku..²⁸

Iman Soetiknjo menegaskan bahwa hak milik atas tanah memberikan pemegang wewenang untuk mengelola seluruh persil dengan tetap memperhatikan hukum sosial dan pemerintah yang berlaku..²⁹

²⁸ “Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung 2002. Halaman. 123”

²⁹ “Iman Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2007. Halaman 49”

Tanah hak milik sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 20 UUPA ini memiliki kekahasan, yaitu hak turun – temurun, terkuat, dan terpenuh.

Istilah-istilah ini, menurut A.P. Parlindungan, dimaksudkan untuk memisahkan mereka dari hak-hak lain atas tanah, seperti yang diberikan oleh industri bangunan atau konstruksi atau yang diberikan oleh penggunaan tanah, seperti yang diberikan oleh penggunaan tanah (yang paling kuat dan penuh)³⁰.

Hak milik yang bersifat turun temurun dapat dipertahankan oleh ahli waris setelah pemilik meninggal dunia selain bertahan seumur hidup pemiliknya..

Terkuat menunjukkan :

- a. Lamanya masa jabatan gelar tidak dibatasi dengan cara apa pun. Akibatnya, ini tidak sama dengan hak penggunaan bisnis atau hak penggunaan bangunan, yang keduanya mencakup jangka waktu tertentu;
- b. hak-hak yang telah didaftarkan, serta ketersediaan "bukti hak"; Karena mereka terdaftar dan orang-orang yang memilikinya dicap dengan bukti hak-hak mereka, hak milik juga dianggap sebagai hak

³⁰ "A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 124"

yang kuat. Menandakan bahwa tidak akan sulit untuk melindungi diri dari pihak lain..

Terpenuhi artinya :

- a. Pemilik hak milik diberikan kekuasaan, dan dibandingkan dengan hak-hak yang dipegang oleh orang lain, otoritas ini adalah yang terluas dan paling komprehensif.
- b. Hak atas properti seseorang terkadang dapat bertindak sebagai orang tua atas hak-hak lain. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki kemampuan untuk mengalihkan kepemilikan properti mereka kepada pihak ketiga dengan imbalan hak yang lebih sedikit daripada yang terkait dengan properti tersebut, seperti kemampuan untuk menyewakan, membagi, menggadaikan, atau mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan imbalan Hak Penggunaan Bangunan atau Hak Penggunaan.
- c. Hak milik adalah hak yang paling sepenuhnya diwujudkan, berbeda dengan hak-hak lain, yang diwujudkan pada tingkat yang lebih rendah, sehingga hak milik tidak tergantung pada hak atas tanah lain.;
- d. Jika seseorang menilai hak milik dengan "penunjukan" mereka, maka mereka juga tidak terbatas. Hak Pakai Usaha, di sisi lain, hanya dapat digunakan untuk tujuan usaha pertanian, sedangkan Hak Guna Bangunan hanya dapat digunakan untuk kegiatan yang berhubungan

dengan bangunan. Sementara itu, hak milik mungkin berlaku untuk konstruksi bangunan serta operasi pertanian. Jika tidak ada batasan yang diberlakukan oleh pemilik pada pengusaha, maka kekuatan pemilik tidak dibatasi dengan cara apa pun. Terserah pemilik properti untuk memutuskan bagaimana itu digunakan. Seperti pengetahuan umum, ada peraturan yang berlaku untuk seluruh masyarakat secara keseluruhan. Salah satu peraturan tersebut termasuk dalam pasal 6 UUPA dan menyatakan bahwa "tanah memiliki peran sosial." 31 larangan itu juga aneh, karena hanya berlaku untuk pemilik properti yang bersebelahan satu sama lain dan mengharuskan mereka menunjukkan rasa saling menghormati dan menahan diri dari menyebabkan satu kerusakan lainnya..

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA dan beberapa pendapat tersebut di atas, penulis menyimpulkan hak milik atas tanah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Ini dapat digunakan sebagai jaminan pinjaman, melalui hipotek atau creditverband, jika diperlukan. Dengan pembebanan hipotek atau kredibel, hanya hak milik, hak guna bangunan, dan hak penggunaan bisnis yang dapat digunakan sebagai jaminan utang.;
- b. Mungkin Hipotek yang digadaikan dapat dibuat dengan hak milik. Meskipun mereka adalah hutang, tanah yang digadaikan tidak digunakan sebagai jaminan; sebaliknya, itu diserahkan ke kendali pemegang gadai. Tanah dapat dikerjakan dan pendapatan dapat

diambil oleh pemegang gadai. Gadai bukanlah hak jaminan, berbeda dengan hipotek. Pemegang gadai menerima pendapatan dari tanah dengan menyewakan atau berbagi uang dengan orang lain. Gadai adalah hak milik daripada hak jaminan..

- c. Orang lain dapat mewarisi hak milik. Hak milik dapat ditransfer oleh penjualan dan pembelian, surat wasiat, swap, dll.;
- d. Hak milik dapat diserahkan secara sukarela. Pembebasan diperlukan bagi pihak lain, yang membutuhkan tanah, untuk mengajukan hak yang relevan. Pemerintah menerima banding dan pengabaian.
- e. Hak atas properti dapat dikesampingkan. PP No. 28 tahun 1977 mengatur representasi ini. Sifat hak milik yang tidak terbatas membuat mereka rentan terhadap pengabaian..

Di dalam Pasal 21 UUPA mengatur mengenai subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu :

- (1) Hak milik hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia.
- (2) Pemerintah menciptakan organisasi dengan kekuatan untuk memberikan hak milik, serta pembatasan yang mengatur hak-hak tersebut.
- (3) Baik warga negara Indonesia yang memperoleh hak milik setelah disahkannya undang-undang ini dan warga negara asing yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia setelah berlakunya undang-undang ini harus melepaskan hak-hak mereka dalam waktu satu tahun setelah memperoleh hak-hak tersebut atau kehilangan kewarganegaraan Indonesia setelah undang-undang ini disahkan. Selama tanah dan hukum yang mengaturnya tetap berada di tangan Negara dan hak-hak fihak lainnya yang membebaninya tetap berada di luar waktu itu, hak milik tersebut akan dibubarkan.

- (4) Warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik selama mereka memiliki kewarganegaraan Indonesia, dan pasal ini ayat (3) relevan bagi mereka.

Tanah tersebut hanya boleh dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri atau bersama dengan orang lain, di bawah persyaratan yang disebutkan di atas. Pasal 21 ayat 2 uupa menyatakan bahwa badan hukum, dengan pengecualian yang ditunjuk oleh pemerintah, dilarang memiliki tanah dengan hak milik..

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 menetapkan badan hukum yang dapat memiliki tanah dengan hak milik sesuai dengan Pasal 21 ayat 2 peraturan tersebut yaitu ::

- a. Bank yang dimiliki dan dioperasikan oleh pemerintah
- b. Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 membentuk Asosiasi Koperasi Pertanian.
- c. Lembaga keagamaan dibentuk kembali di bawah kepemimpinan Menteri Dalam Negeri setelah Menteri Agama digulingkan.
- d. Setelah berkonsultasi dengan Menteri Sosial, Menteri Dalam Negeri menunjuk badan-badan sosial.

Satu-satunya hak milik yang diizinkan untuk dipegang oleh Bank adalah tanah yang digunakan untuk penciptaan kantor dan perumahan pekerjanya. Situs lain, seperti yang digunakan untuk lapangan bisbol atau pusat komunitas, mungkin hanya memenuhi syarat untuk Hak Guna Bangunan.

Properti tersebut dapat dimiliki oleh koperasi pertanian dengan hak milik untuk keperluan pertanian, tetapi cukup dilengkapi dengan hak penggunaan bangunan untuk bangunan. Karena mereka bukan koperasi pertanian, koperasi pegawai negeri tidak diizinkan memiliki tanah dengan hak milik. Ada persyaratan yang harus diikuti oleh rakyatnya, baik orang maupun organisasi hukum, terutama untuk lahan pertanian..³²

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah disebut sebagai "batu" dalam leksikon Belanda. Ini adalah frasa yang digunakan untuk menggambarkan ukuran, nilai, dan kepemilikan (atau hak-hak lain) dari sebidang tanah. Kadaster adalah istilah teknis. Kadaster awalnya berasal dari bahasa Latin *capitastrum*, yang diterjemahkan menjadi "registri atau kapita atau unit yang diproduksi untuk pajak tanah Romawi" (*Capotatio Terrens*).³³

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia memberikan definisi pendaftaran tanah sebagai berikut :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur oleh pemerintah untuk mengumpulkan, mengelola, bertanggungjawabkan, dan menyajikan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar tanah dan tempat tinggal, termasuk pemeliharaannya. Termasuk penerbitan hak atas

³² “*Ibid.* Hlm 241”

³³ “Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 152”

properti di mana Anda sudah memiliki hak milik, hak atas unit tempat tinggal, dan hak-hak tertentu yang melekat padanya”.

Berdasarkan pengertian ini, maka dapat penulis jelaskan sebagai berikut:

a. Rangkaian kegiatan

Urutan kegiatan berarti bahwa pada saat melakukan pendaftaran tanah, kegiatan terkait digabungkan menjadi satu rangkaian kesatuan rangkaian kegiatan, menyediakan data yang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum meningkat.

b. Dilakukan Pemerintah

Pendaftaran Tanah adalah kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Beberapa tugas dapat didelegasikan kepada pihak swasta, tetapi terbatas pada pengumpulan data fisik real estat, tetapi hasilnya akan digunakan sebagai bukti dan harus disetujui oleh Panitia Pertanahan untuk memiliki kekuatan hukum.

c. Terus-menerus

menunjukkan bahwa setelah tindakan sedang berlangsung, tidak akan ada akhir, yang berarti bahwa data yang telah dikumpulkan dan Selanjutnya, Boedi Harsono berpendapat bahwa frasa "serangkaian kegiatan" mengacu pada berbagai kegiatan terkait yang masuk ke dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Unit-unit yang terorganisir secara berurutan ini pada akhirnya bermuara pada ketersediaan data

yang diperlukan untuk memberi populasi besar orang kepastian hukum yang mereka butuhkan di bidang tanah. Ungkapan "terus menerus" mengacu pada pelaksanaan tindakan yang, setelah dimulai, tidak memiliki awal dan tidak ada kesimpulan. Data yang diperoleh dan disediakan harus terus diperbarui, yaitu disesuaikan dengan perubahan berikutnya sampai terus relevan dengan situasi saat ini. Karena hasilnya akan menjadi data pembuktian sesuai dengan hukum, bahkan jika kekuatan pembuktian tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang mengatur pendaftaran tanah, istilah "tertib" menunjukkan bahwa semua operasi harus didasarkan pada undang-undang yang tepat.³⁵

Data yang tersedia harus terus disimpan, yang mengharuskannya disesuaikan dengan modifikasi berikutnya sehingga terus mencerminkan kondisi yang dipertimbangkan..

d. Teratur

Karena kenyataan bahwa pendaftaran tanah pada akhirnya menghasilkan bukti hak atas tanah, penting bahwa semua tindakan yang terlibat dalam pelaksanaannya didasarkan pada hukum dan peraturan yang ada..

e. Bidang-bidang tanah

³⁵ *Ibid*, hlm, 71.

Bidang-bidang tanah adalah bagian-bagian terpisah dari permukaan bumi yang diatur menjadi potongan-potongan diskrit..

Menurut Boedi Harsono, proses pencatatan tanah dalam masyarakat kontemporer merupakan tanggung jawab negara yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat. Hal ini dilakukan agar kepastian hukum dapat terjamin di bidang pertanahan. Dimungkinkan bagi sektor swasta untuk bertanggung jawab atas tindakan tertentu, seperti pengumpulan data fisik di tanah yang haknya ditentukan. Namun, karena akan digunakan sebagai data bukti, hasilnya harus didukung oleh Petugas Pendaftaran yang berwenang agar dapat memiliki kekuatan hukum apa pun.³⁴

Komponen penting dari pendaftaran tanah dibagi menjadi dua kategori:

- a. Istilah "data fisik" mengacu pada informasi tentang lokasi, batas, dan luas properti, serta informasi mengenai struktur, bagian bangunan, dan tanaman yang terletak di tanah.
- b. Istilah "data yuridis" mengacu pada deskripsi status hukum paket properti, termasuk pemegang haknya, pihak lain, dan kewajiban tambahan apa pun yang ditempatkan di atasnya.

2. Azas Pendaftaran Tanah

³⁴ "Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 70"

Sebagaimana tertuang dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, proses pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip yang lugas, bebas risiko, mudah diakses, dengan harga terjangkau, dan terkini.

- a. Sangat penting bahwa pendaftaran tanah mematuhi premis sederhana untuk memastikan bahwa ketentuan dan proses dasarnya dapat dipahami dengan jelas oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah;
- b. Tujuan dari konsep keselamatan adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan memperhatikan detail agar hasilnya dapat memberikan kepastian hukum yang sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- c. Ide di balik istilah "terjangkau" adalah bahwa itu harus tersedia bagi mereka yang berjuang secara finansial, terutama dengan mempertimbangkan persyaratan dan sumber daya yang tersedia untuk individu dalam kelompok sosial ekonomi yang lebih rendah. Pihak-pihak yang membutuhkan harus mampu membiayai jasa-jasa yang diberikan dalam rangka pengelolaan pendaftaran tanah;
- d. Konsep terbaru dimaksudkan untuk menjadi cukup komprehensif dalam pelaksanaannya dan terus menerus dalam cara datanya dipelihara. Data yang ada di tangan harus mencerminkan situasi terbaru. Karena itu, penting untuk mematuhi kebutuhan untuk

mendaftar dan menyimpan catatan modifikasi apa pun yang mungkin terjadi di masa depan;

- e. Prinsip terbaru mengamanatkan bahwa semua data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah tetap up to date dengan cara yang tak henti-hentinya. Ini memastikan bahwa informasi yang disimpan di kantor pertanahan selalu akurat dan sejalan dengan situasi aktual di lapangan, dan bahwa masyarakat umum dapat memperoleh informasi mengenai data yang tepat kapan pun diperlukan.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga dengan mudah dapat membuktikan bahwa ia adalah pemegang hak tersebut;
- b. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum terkait dengan bidang tanah dan rumah susun yang terdaftar;

- c. Untuk tujuan menerapkan administrasi pertanahan. Pembentukan struktur administrasi yang teratur di bidang pertanahan didasarkan dan diwujudkan melalui pelaksanaan pendaftaran tanah yang efektif. Setiap bidang tanah harus didaftarkan untuk mencapai tingkat tatanan administrasi ini.

Apabila ditetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat sebelumnya, yang diawali dengan huruf a, merupakan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria, maka berlaku hal-hal sebagai berikut: Selain itu, pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk juga membuat pusat informasi mengenai bidang tanah. Hal ini dilakukan agar pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemerintah, dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum terkait bidang tanah dan unit rumah susun yang telah terdaftar. Selain itu, pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk membuat pusat informasi mengenai bidang tanah. Dalam ranah administrasi pertanahan, penerapan praktik pendaftaran yang sangat baik berfungsi sebagai fondasi dan manifestasi administrasi yang tertib.

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Tindakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, yang dikenal sebagai pendaftaran awal, dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang

sedang berlangsung keduanya termasuk dalam pelaksanaan pendaftaran tanah (maintenace).

Kegiatan pendaftaran yang dikenal sebagai "pendaftaran tanah untuk pertama kalinya" dilakukan pada objek pendaftaran tanah yang sebelumnya belum terdaftar dalam kapasitas apa pun.

Pendaftaran tanah yang sistematis dan pendaftaran tanah sporadis adalah kedua metode yang digunakan untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali secara serentak dan yang meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dikenal dengan registrasi tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah sistematis juga dikenal sebagai pendaftaran tanah simultan. Pendaftaran tanah diselenggarakan secara metodis atas inisiatif pemerintah atas dasar rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilakukan di daerah-daerah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria Negara/Kepala BPN. Proses ini dilakukan di daerah-daerah di mana Menteri Negara Agraria/Kepala BPN telah menetapkan bahwa hal itu harus dilakukan. Dalam hal suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai kawasan pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanah daerah tersebut dilakukan melalui proses pendaftaran tanah secara sporadis.³⁶

³⁶ "Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Edisi Revisi, Yogyakarta, 2003, hlm. 477-478"

Untuk mendaftarkan tanah untuk pertama kalinya, satu atau lebih item pendaftaran tanah di dalam desa atau yurisdiksi kelurahan atau sebagian darinya harus terdaftar secara individu atau kolektif. Pendaftaran tanah sesuai kebutuhan dilakukan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu, mereka yang memiliki klaim atas properti yang didaftarkan atau pengacara mereka.³⁷

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih disukai daripada pendaftaran tanah sporadis karena mempercepat pengumpulan data tanah. Karena upaya pemerintah, butuh waktu untuk mengumpulkan uang tunai, staf, dan peralatan yang diperlukan. Pelaksanaannya harus didasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan agar berfungsi dengan baik.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah memperbarui data fisik dan hukum dalam peta pendaftaran, register tanah, daftar nama, surat pengukuran, buku tanah dan sertifikasi. Perubahan termasuk pengalihan, penghapusan atau perpanjangan hak yang kedaluwarsa, pemisahan dan penggabungan unit tanah terdaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

Sistem pendaftaran tanah ini memeriksa apa yang terdaftar, metode penyimpanan dan penyajian data hukumnya, dan metode pembuktian hak-haknya. Setiap pemberian atau pembentukan hak-hak baru, serta pengalihan dan pembebanannya dengan hak-hak yang ada, harus

³⁷ *Ibid*

ditunjukkan dengan akta dalam sistem pendaftaran akta tanah dan pendaftaran hak. Dalam akta itu sendiri, informasi hukum tentang properti yang dipermasalahkan, seperti tindakan hukum, hak, penerima manfaat, dan hak yang dibebankan, disediakan.

Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) mendaftarkan informasi hukum tanah tersebut. Dalam sistem ini, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersifat pasif, artinya tidak melakukan verifikasi keakuratan informasi yang termasuk dalam akta terdaftar.

Pembentukan hak-hak baru dan kegiatan hukum yang menimbulkan modifikasi selanjutnya harus ditunjukkan oleh akta dalam kerangka sistem untuk pendaftaran hak. Namun, dalam administrasi pendaftarannya, akta itu sendiri bukanlah apa yang terdaftar; sebaliknya, hak-hak yang ditetapkan oleh akta dan setiap modifikasi yang terjadi setelahnya didaftarkan. Akta tersebut berfungsi sebagai sumber data. Buku tanah inilah yang disebut sebagai daftar-isi dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Daftar-isi ini digunakan untuk pendaftaran hak dan modifikasi apa pun yang mungkin terjadi pada hak-hak tersebut. Pencantuman hak-hak yang telah diberikan dalam buku pertanahan bergantung pada akta pemberian hak sebagai sumber utama data yang mengikat secara hukum untuk melakukannya. Dengan cara yang sama, akta pengalihan dan pembebanan hak bertindak sebagai sumber data untuk tujuan pencatatan perubahan haknya dalam buku pertanahan hak yang dipermasalahkan. 38

Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pejabat pendaftaran aktif, yang berarti bahwa sebelum pendaftaran haknya dalam pembukuan tanah dan pencatatan perubahan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah, pemeriksaan kebenaran data yang terkandung dalam akta dimaksud dilakukan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah.

Menurut aturan nomor 24 tahun 1997 yang dikeluarkan oleh sistem pemerintahan, semua informasi yang dicatat dalam buku pertanahan juga dicatat pada salinan yang merupakan komponen sertifikat.³⁹

“Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997” berbunyi : “Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku-tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut”.

5. Sistim Publikasi

Dalam proses pendaftaran tanah, ada dua sistem yang akrab bagi orang-orang: sistem positif dan sistem negatif.

Dalam sistem yang positif, surat bukti hak yang diberikan dan apa yang disebutkan dalam buku pendaftaran tanah keduanya dianggap sebagai bukti yang tak terbantahkan. Sementara itu, bukti hak digunakan sebagai peralatan pembuktian yang kuat dalam sistem negatif. Artinya, informasi yang terkandung di dalamnya memiliki kekuatan hukum dan

³⁹ *Ibid*

harus dianggap (oleh pengadilan) sebagai informasi asli selama dan selama tidak ada bukti lain yang menunjukkan sebaliknya. Dengan kata lain, informasi tersebut memiliki kekuatan hukum.⁴⁰

Undang-Undang Dasar Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem penerbitan negatif dengan fitur positif, yang berarti ketidakpastian hukum dicapai dengan meminimalisir kelemahan sistem publikasi negatif dengan cara yang dinamis dan layak.

Ketentuan Pasal 19(2) UNDANG-UNDANG Dasar Agraria tidak mensyaratkan penggunaan sistem publikasi yang positif, sehingga bukti yang diberikan sah sebagai alat pembuktian tetapi tidak mutlak. Jika pihak lain dapat menunjukkan bahwa surat bukti tidak sah menurut undang-undang, surat bukti dapat diminta untuk dicabut.

⁴⁰ “Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2006, hlm. 97-98”