

**PENDAFTARAN TANAH SECARA *RECHTS* KADASTER MELALUI  
PROSES KONVERSI  
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)**

Oleh :  
**Komang Andriyani<sup>1</sup>, I Gede Surata<sup>2</sup>**

**Abstrak:** Keberadaan tanah dengan kehidupan manusia adalah dwi tunggal yang merupakan satu kesatuan dan tidak bisa terpisahkan. Tanah merupakan bagian hidup manusia, karena manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah. Masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat rumit karena menyangkut beberapa aspek kehidupan baik sosial, ekonomi, politik dan sebagainya. Seperti halnya permasalahan terhadap masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya secara *Rechts Kadaster*, secara ekonomi masyarakat tidak mempunyai biaya untuk mendaftarkan tanahnya dan dianggap tidak pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah sehingga hal ini yang memicu tidak lancarnya program pendaftaran hak atas tanah dan untuk mencerminkan kepastian hukum setiap hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti yang kuat yang disebut Sertifikat (Pasal 19 UUPA). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris karena adanya kesenjangan antara teori dengan praktik yang ada dilapangan. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian empiris yang sifatnya deskriptif yaitu menggambarkan suatu kejadian tertentu. Pendaftaran tanah secara *rechts kadaster* melalui proses konversi yaitu daftar dan bayar administrasi, pengukuran, pengumuman, pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Akibat hukum terhadap tanah yang dikuasai secara fisik jika tidak didaftarkan secara *rechts kadaster* melalui proses konversi yaitu tanah yang dikuasai secara fisik ada kemungkinan diambil alih untuk kepentingan umum atau berada dalam penguasaan negara (tanah negara). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran hak atas tanah belum maksimum dan akibat hukum hak atas tanah tersebut dapat diambil alih oleh negara.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah, Rechts Kadaster, Konversi*

## **PENDAHULUAN**

Keberadaan tanah dengan kehidupan manusia adalah dwi tunggal yang merupakan satu kesatuan dan tidak bisa terpisahkan. Tanah secara etimologi bermakna permukaan bumi atau lapisan bumi paling atas (W.J.S. . Poerwadarminta, 2006: 847). Tanah merupakan bagian hidup manusia, karena manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah. Tanah pada hakikatnya mempunyai 2 fungsi yaitu sebagai *capital asset* dan *social asset* (Bernhard Limbong, 2011:

---

<sup>1</sup> Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

113). Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sebagai *capital asset*, tanah sebagai faktor modal dalam proses pembangunan. Tanah menjadi benda ekonomi yang sangat penting dan bernilai tinggi. Mengingat pentingnya fungsi dan nilai tanah itu, maka masyarakat sangat mendambakan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan yang dapat menjamin kepastian hukum terutama hak penguasaan dan kepemilikan tanah (I Gusti Ngurah Tara Wiguna, 2009: 2).

Kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan sehingga fungsi tanah sebagai *social asset* bergeser menjadi *capital asset*. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis, dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan masyarakatnya agar penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah di negara Indonesia belum tertib dan terarah, masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya (Made Sumaryadi, 2012: 2).

Hubungan antara tanah dengan manusia bersifat abadi sebagaimana dinyatakan dalam ayat (3) Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa : Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi. Kata “abadi” mengandung arti

kekal/tidak terpisahkan, satu dengan yang lainnya. UUPA menghendaki terjadinya perubahan struktur pemilikan dan penguasaan tanah yang mencerminkan pemihakan kepada kepentingan petani dan buruh tani yang merupakan bagian terbesar rakyat Indonesia dari suatu negara yang bercorak agraris (Achmad Sodiki, 2013: 183).

Untuk menjamin kepastian hukum tanah-tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia harus didaftarkan, sebagaimana diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA yang menyatakan : Untuk mencerminkan kepastian hukum setiap hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti yang kuat yang disebut Sertifikat. Sertifikat adalah salinan buku tanah yang dijarit dengan surat ukur dan diberikan sampul dengan ukuran tertentu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 13 (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA dan dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penggantinya, dan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pendaftaran hak atas tanah yang dimaksud adalah pendaftaran hak atas tanah secara *Rechts Kadaster* (untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah), karena sebelum berlakunya UUPA tanah-tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat, baru didaftarkan dalam bentuk *Fiscal Kadaster* (untuk kepentingan pajak) yang melahirkan alat bukti berupa tanda bukti pembayaran pajak, yang disebut SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang).

Pendaftaran hak atas tanah bukanlah pekerjaan yang dapat digampangkan tetapi merupakan hal yang sangat berat, terutama bagi masyarakat yang kurang mampu, sebab pendaftaran hak atas tanah di samping memerlukan data-data yang valid juga memerlukan biaya yang sangat tinggi. Untuk membantu meringankan masyarakat pemerintah telah melakukan pelayanan pendaftaran tanah melalui sebuah Proyek Operasi Nasional Agraria yang selanjutnya disingkat PRONA. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi : adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat/tanda bukti hak atas tanah dan

diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertifikatan tanah secara massal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan. Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. PRONA dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota daerah pengembangan ekonomi rakyat (Program Legalisasi Aset Program Sertifikasi PRONA, melalui <http://www.bpn.go.id>, diakses tanggal 13 Juni 2016). Berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah sering terdapat masalah, yang bermula dari ketidak mengertinya masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, juga karena masyarakat merasa tidak membutuhkan sertifikat. Hal ini yang memicu tidak lancarnya program pendaftaran hak atas tanah.

Mengingat sistem pertanahan yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif tendent positif. Negatif artinya sertifikat yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah merupakan bukti yang kuat, artinya sepanjang tidak ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan terhadap keberadaan sertifikat tersebut, maka sertifikat itu merupakan alat bukti yang kuat. akan tetapi apabila ada pihak ketiga yang berkeberatan terhadap keberadaan sertifikat itu dan mampu membuktikan bahwa tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut adalah miliknya, maka sertifikat tersebut merupakan alat bukti biasa, bahkan dapat dibatalkan. Kebaikannya adalah bahwa apabila terdapat kekeliruan tentang isi sertifikat tersebut, maka dapat dilakukan perbaikan. Positif mengandung arti bahwa sertifikat tersebut sejak diterbitkan merupakan alat bukti yang kuat dan tidak

dapat diganggu gugat. Namun kelemahannya apabila terdapat kekeliruan terhadap isi sertifikat itu, maka tidak dapat diperbaiki.

Untuk memecahkan persoalan ini Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah menyatakan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Pasal ini memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut, yang artinya jika ada pihak ketiga berkeberatan terhadap keberadaan sebuah sertifikat, maka sebelum lima tahun dapat mengajukan keberatan, tetapi jika waktu lima tahun telah terlewatkan maka pihak ketiga tidak dapat mengajukan keberatannya. Memperhatikan ketentuan tersebut, peneliti berpendapat bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam hal penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah, pemerintah dapat menentukan sistem pertanahan yang berlaku di Indonesia dengan system positif sehingga tidak membuka peluang bagi pihak ketiga untuk bersengketa.

Sifat landreform adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat petani untuk diberikan hak atas tanah yang menjadi kebutuhan masyarakat. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan ini menyatakan bahwa tanah-tanah yang menjadi obyek landreform adalah :

- a. Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagai dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan tanah-tanah yang jatuh pada Negara, karena pemiliknya melanggar ketentuan-ketentuan undang-undang tersebut.

- b. Tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah, karena pemiliknya bertempat tinggal diluar daerah, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 3 Ayat 5.
- c. Tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada Negara, sebagai yang dimaksudkan dalam diktum keempat huruf A Undang-undang Pokok Agraria.
- d. Tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh Negara, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan uraian tersebut yang diuraikan dalam latar belakang masalah, maka peneliti mengemukakan beberapa masalah yaitu :

1. Bagaimana mekanisme pendaftaran terhadap tanah yang dikuasai secara fisik yang dilakukan secara *rechts kadaster* melalui proses konversi?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap tanah yang dikuasai secara fisik jika tidak didaftarkan secara *rechts kadaster* melalui proses konversi?

## **METODE PENELITIAN**

Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang beranjak dari norma hukum atau aturan hukum yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan. Pendekatan yuridis sosiologis ini merupakan suatu usaha guna memperoleh fakta yang nyata dilapangan tentang pendaftaran tanah secara *rechts kadaster* melalui proses konversi (studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng).

Penelitian hukum empiris yang akan dilakukan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian empiris yang sifatnya deskriptif. Peneliti memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang berada di Kota Singaraja.

Dari pendekatan masalah yaitu yuridis sosiologis, maka peneliti dapat menentukan dari mana sumber data tersebut diperoleh, yaitu melalui penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Dari penelitian kepustakaan akan diperoleh data sekunder yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertamanya,

melainkan bersumber dari data yang sudah terdokumentasi dalam bahan-bahan hukum. Data sekunder ini berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Dalam penelitian hukum empiris ini untuk mendapatkan data yang akurat adalah dengan cara mengumpulkan data yaitu : studi dokumentasi/studi kepustakaan, wawancara, observasi, dan penyebaran *quisioner*/angket.

Penelitian ini menggunakan metode analisa bersifat deskriptif dan memiliki model analisa data kualitatif. Oleh karena data yang dikumpulkan dari penelitian lapangan dan studi kasus kepustakaan selanjutnya diseleksi, diklasifikasi, dan dianalisis untuk mendapat kesimpulan atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pendaftaran tanah pada dasarnya ada 2 macam yaitu pendaftaran tanah secara *fiscal kadaster* dan secara *rechts kadaster*. *Fiscal kadaster* yaitu pendaftaran tanah dilakukan dalam rangka memudahkan pengenaan pajak tanah sedangkan *rechts kadaster* yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Ketentuan pokok dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang tetap dipertahankan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu (Urip Santoso, 2011: 7).

1. Tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem pubikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang memuat data fisik diumumkan selama 30 hari. Maksud diumumkan selama 30 hari yaitu untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat.

Pendaftaran tanah secara massal maksudnya pendaftaran tanah yang dilakukan bersama-sama oleh kelompok masyarakat tertentu yang diajukan melalui desa/kelurahan dan biasanya mendapat subsidi biaya dari pemerintah. Pendaftaran tanah semacam ini terkenal dengan program PRONA, Ajudikasi atau LARASITA. Biasanya ada waktu-waktu tertentu dalam penyelenggaraan program tersebut (“Pendaftaran Hak Atas Tanah”, melalui <http://tatieharyani.blogspot.co.id>, diakses tanggal 16 Juni 2016)

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek

pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilakukan melalui pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau secara massal, dan memuat data fisik diumumkan selama 60 hari, pengumuman bisa dilakukan di kantor pertanahan atau kantor desa atau kelurahan dimana tanah itu terletak dan juga bisa melalui media massa.

Pendaftaran tanah secara individu yaitu pemohon dapat melakukan permohonan pendaftaran tanah langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan dapat dilakukan oleh sendiri atau melalui kuasanya dengan biaya sendiri. Untuk pendaftaran yang dilakukan sendiri secara individual masyarakat dapat mengajukan permohonan pengakuan hak kapan saja dan tidak memiliki batas waktu tertentu.

Syarat pendaftaran hak (tanah belum terdaftar) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.  
Formulir permohonan memuat :
  - a. Identitas diri
  - b. Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon
  - c. Pernyataan tanah tidak sengketa
  - d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Foto copy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat

5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

#### Dasar Hukum dalam Pembuatan Konversi

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043).
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688).
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891).
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 13 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100).

- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

#### 4.1.4 Proses Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan suatu proses untuk memperoleh data yuridis dan data fisik. Data yuridis yaitu mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain, sedangkan data fisik yaitu mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya.

Adapun proses kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

1. Pemohon datang ke kantor PPAT untuk melakukan transaksi, apabila pemohon setuju dengan semua proses yang disarankan oleh PPAT maka pemohon harus menyiapkan dokumen yang diperlukan seperti yang sudah ditentukan diatas dalam syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali dan membayar administrasi yang sudah di tentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, biaya administrasi yang harus dibayarkan itu tergantung luas tanah yang dimohon. Karyawan kemudian bertindak untuk dan atas nama PPAT, yang mana segala proses yang dilakukan tersebut dikuasakan kepada karyawan PPAT.
2. Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng kemudian menerima dan memeriksa dokumen yang diserahkan oleh karyawan/staf dari PPAT, apabila dokumen tersebut kurang lengkap maka akan dikembalikan lagi untuk dilengkapi. Dokumen yang sudah lengkap kemudian diproses untuk mendapatkan jadwal pengukuran dan pemeriksaan tanah.
3. Pengukuran dan pemeriksaan tanah dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Sebelum pelaksanaan pengukuran tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng terlebih dahulu

menempatkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas tanah yang dimohon untuk didaftar. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang hasilnya dibuatkan berita acara pemeriksaan tanah (DI 201)). Pengukuran dilaksanakan untuk mengetahui data fisik dan pembuatan surat ukur. Di dalam proses pengukuran harus dihadiri oleh pemohon dan penyanding samping kanan kiri muka belakang tanah tersebut karena fungsi penyanding yaitu sebagai saksi terkait dengan tanah yang dimohon. Adapun tugas dari petugas pengukuran adalah sebagai berikut :

- a. Menetapkan batas bidang tanah dalam hal petugas pengukuran adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.
- b. Membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah.
- c. Mengisi daftar isian 201 yang mengenai penetapan bidang batas.
- d. Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah.
- e. Membuat gambar ukur.

Pada kenyataan dalam prakteknya diadakan sidang di desa yang dihadiri oleh Kepala Desa atau yang ditunjuk untuk mendampingi sidang, juga dihadiri oleh orang yang atas nama di sertifikat, dan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang menangani tugas sidang. Jika di dalam proses sidang ada kendala maka proses tersebut dihentikan sampai berkas yang diperlukan dalam sidang sudah lengkap maka akan dilanjutkan lagi, dan apabila proses sidang tidak ada kendala maka proses selanjutnya akan diumumkan.

#### 4. Pengumuman

Daftar isian tersebut yang memuat data yuridis beserta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang memuat data fisik diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk memudahkan pelaksanaannya dalam pendaftaran

tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah, dalam wilayah yang ditetapkan tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap pengumuman ini dilakukan di kantor kelurahan serta media massa, dalam hal ini baik media cetak maupun elektronik hal ini ditegaskan dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan diadakan pengumuman memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau berkepentingan mengajukan keberatan, keberatan yang diajukan jika dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan yuridis yang diumumkan, ketua panitia adjudikasi mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha tersebut tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil ketua panitia adjudikasi memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan, agar mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridis setelah jangka waktu pengumuman berakhir data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh ketua panitia adjudikasi disahkan dengan suatu berita yang bentuknya ditetapkan oleh menteri. Jika masih ada kekurangan data fisik dan data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan yang dimaksud dilakukan dengan membubuhkan catatan mengenai hal-hal yang belum diselesaikan pengesahan.

#### 5. Pembukuan Hak

Pada tahap pembukuan hak dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya :  
Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan 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.

- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

#### Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
  - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1)
  - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap
  - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut
  - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari

Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan

- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
    - a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
    - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
  - (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:
    - a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
    - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
    - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.
  - (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
    - a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau
    - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  - (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:

- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

#### 6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat adalah salinan buku tanah yang dijarit dengan surat ukur dan diberikan sampul dengan ukuran tertentu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah selanjutnya ditentukan tentang penerbitan sertifikat yang diatur dalam pasal-pasalnya dengan rincian sebagai berikut :

##### Pasal 31

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

#### Pasal 32

- (1) 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 dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sesuai dengan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pada pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tahun 2014 data yang masuk sebanyak 19 sedangkan yang dapat dikeluarkan hasil pendaftaran itu sebanyak 8. Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tentang pengakuan dan penegasan hak yang disebut dengan teknis pengukuran secara sporadik yaitu data yang masuk

sebanyak 1012 sedangkan hasil pendaftaran yang dapat dikeluarkan sebanyak 857. Sehingga total data masuk sebanyak 1309 dan data yang keluar sebanyak 1376. Hal ini telah menunjukkan bahwa usaha pemerintah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng telah efektif terkait dengan pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tahun 2015 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yaitu tidak ada data yang masuk maupun data keluar. Sedangkan pendaftaran tanah untuk pertama kali pengakuan dan penegasan hak secara sporadik data yang masuk 1361 sedangkan data yang keluar sebanyak 1476.

Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tahun 2016 bulan januari sampai bulan mei yaitu tidak ada data yang masuk maupun data keluar. Sedangkan pendaftaran tanah untuk pertama kali pengakuan dan penegasan hak secara sporadik data yang masuk sebanyak 418 dan data yang keluar 562.

Pada mulanya penguasaan tanah diawali dengan adanya penguasaan fisik, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan kolektif, misalnya penguasaan tanah oleh sebuah desa. Hakikat berdirinya sebuah desa khususnya di Bali, secara keseluruhan dibentuk berdasarkan kesepakatan sekelompok orang dengan jalan membuka hutan, karena berdasarkan sejarah leluhur Hindu yang bernama Maharsi Markandeya yang dimuat dalam lontar Markandeya Purana menceritakan dalam pembentukan desa dengan membuka hutan yang secara terperinci sebagai berikut (I Gede Surata, 2016: 116).

Seorang Maharsi Markandeya sekitar abad ke-9 pada mulanya bertapa disebuah Gunung Raung (Jawa Timur), setelah mendapatkan wahyu dari Tuhan lalu beliau pergi ke Bali bersama 800 orang pengiring (pengikut) dengan maksud membuka hutan yang akan dijadikan ladang pertanian dan desa tempat pemukimannya. Mereka mula-mula tiba di Desa Taro yang sekarang termasuk Kecamatan Tegallalang Kabupaten Gianyar. Di sana pekerjaan membuka hutan mulai dilakukan, akan tetapi tidak berhasil, karena banyak pengiringnya (pengikutnya) menderita sakit dan diserang binatang buas yang akhirnya meninggal dunia. Namun demikian, Maharsi Markandeya tidak putus asa. Beliau

kembali ke Gunung Rawung bertapa untuk beberapa waktu lamanya dan kemudian berangkat lagi ke Bali bersama 400 orang pengiring (pengikut).

Pada kedatangannya yang kedua ini, beliau tidak langsung membuka hutan, akan tetapi terlebih dahulu menyelenggarakan upacara keagamaan Hindu yang disebut *Bhuta Yadnya* dan menanam *pancadatu* pada suatu tempat di kaki Gunung Agung yang sekarang dikenal dengan nama Pura Basukian di Besakih. Setelah upacara ini selesai, barulah beliau bersama 400 pengiringnya kembali ke Desa Taro dan kemudian melanjutkan pekerjaan pembukaan hutan tersebut. Kali ini pekerjaan mereka berhasil dengan baik dan pada waktu itu juga beliau mengadakan pembagian tanah pemukiman dan tanah garapan kepada para pengiringnya. Tempat Maharsi Markandeya membagi-bagikan tanah itu sekarang terkenal dengan nama Desa Puakan (berasal dari kata "*piakan*" yang berarti pembagian) yang berada di sebelah Utara Desa Taro.

Nama itu diberikan oleh Maharsi Markandeya sebagai suatu peringatan, bahwa di desa tersebut pada mulanya Maharsi Markandeya membagi-bagikan tanah untuk para pengiringnya. Selanjutnya dalam kurun waktu yang cukup lama, keturunan pengiring Maharsi ini menyebar dan membangun tempat-tempat pemukiman baru serta bertempat tinggal di desa-desa yang baru didirikannya itu antara lain di Desa Sembiran, Desa Cempaga, Sidatapa, Gobleg, Beratan, Tigawasa, Lampu, Terunyan, Batur, Pelaga, yang semuanya terletak di daerah pegunungan (I Made Suwitra, 2011: 28).

Berangkat dari sejarah Maharsi Markandeya, maka masyarakat yang menguasai tanah sebelum berlakunya UUPA secara fakta penguasaannya secara fisik dengan cara membuka hutan. Hal ini sesuai dengan Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

- (1) Dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para

pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

- (2) Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi:
  - a. keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.
  - b. kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan dalam daftar isian 201
- (3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain berisi :
  - a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya
  - b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa
  - c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- (4) Selain surat pernyataan dan kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3), untuk menilai kebenaran penguasaan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut maupun keadaan lainnya berupa kolam, kuburan keluarga, yang dapat dijadikan petunjuk kebenaran penguasaan fisik tersebut.

- (5) Surat pernyataan, sumpah/janji beserta kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).

Sejalan dengan sejarah yang dilakukan oleh Maharsi Markandeya, bahwa asal mulanya pembentukan desa, baik untuk tanah pertanian maupun untuk tanah perumahan, sudah pasti untuk pertama kalinya adalah keinginan para petani untuk membuka lahan dengan jalan membuka hutan. Pada hakikatnya lahan itu baru dapat diperuntukkan atau dipergunakan, untuk pertama kalinya pasti dengan jalan membuka hutan, hal ini telah diakui oleh UUPA yang tertuang dalam Pasal 16 huruf f yakni hak membuka tanah. Pengertian penguasaan secara fisik harus didukung oleh penguasaan secara yuridis, yaitu penguasaan berdasarkan alat bukti yang kuat yang disebut sertifikat. Untuk memperoleh sebuah sertifikat atas tanah yang dikuasai secara fisik maka haruslah didaftarkan secara *Rechts Kadaster*.

Apabila hal itu tidak dilakukan maka akan terjadi akibat sebagai berikut :

- a. Tidak mempunyai alas hak.
- b. Dapat digugat oleh pihak lain, karena tidak ada alat bukti yang kuat.
- c. Tanah yang dikuasai secara fisik ada kemungkinan diambil alih untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan umum atau berada dalam penguasaan negara (tanah negara).
- d. Kepastian hukum terhadap subyek hukum, objek hukum, dan status tanahnya tidak mendapat pengakuan secara yuridis.
- e. Untuk memperoleh kepentingan kredit di bank tidak dapat dijadikan jaminan, karena bukti yang kuat sebagai jaminan tidak ada.
- f. Tidak dapat dilakukan pembagian waris secara langsung tidak, misalnya : hibah, wasiat, dan lain sebagainya karena belum ada identitas yuridisnya.
- g. Akan sulit menjual tanah yang belum bersertifikat, karena luas di SPPT dengan luas yang sebenarnya ada kemungkinan tidak sesuai, maka hal tersebut yang akan membuat pembeli ragu untuk membeli tanah tersebut atau memperhambat proses jual beli. Kebanyakan masyarakat jika membeli tanah mengutamakan luas tanah yang sebenarnya bukan luas yang ada di SPPT karena dalam proses pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali hanya ada bukti berupa SPPT.

Oleh karena itu, setiap hak atas tanah yang telah dikuasai secara fisik tanpa memandang darimana atau dengan cara apa memperolehnya diharuskan mendaftarkan haknya sebagaimana diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA dan dalam implementasinya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mencapai kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasai secara fisik maka harus dilanjutkan dengan penguasaan secara yuridis melalui pendaftaran hak secara *rechts kadaster*, demi terhindar dari konflik pertanahan khususnya yang berkaitan dengan kepastian hukum. Undang-undang telah mengamanahkan bahwa pendaftaran hak atas tanah secara *rechts kadaster* adalah untuk menjamin keamanan dan kenyamanan bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu patut untuk diwujudkan amanah tersebut, disamping untuk menghindari adanya konflik di masyarakat juga sebagai cermin terwujudnya tertib administrasi pertanahan yang dapat menopang tercapainya kesejahteraan masyarakat.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan kajian yang dilakukan peneliti melalui kajian hukum empiris, dengan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng maka peneliti dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut, yaitu :

1. Mekanisme Pendaftaran terhadap tanah yang dikuasai secara fisik yang dilakukan secara *rechts kadaster* melalui proses konversi adalah :
  - a. Membayar biaya administrasi yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan ditentukan jadwal pengukuran.
  - b. Pengukuran dilaksanakan untuk mengetahui data fisik dan pembuatan surat ukur. Di dalam proses pengukuran harus dihadiri oleh pemohon dan penyanding.
  - c. Pengumuman dua hal yang harus diumumkan yaitu dibidang fisik diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan di bidang yuridis menunjukkan ciri-ciri subjek tanah tersebut.

- d. Pembukuan hak dilakukan apabila tidak ada keberatan/gugatan dari pihak dari manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan.
  - e. Penerbitan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
2. Akibat hukum terhadap Tanah yang dikuasai secara Fisik namun tidak didaftarkan secara *Rechts Kadaster* melalui Konversi, yaitu :
- a. Tidak mempunyai alas hak.
  - b. Dapat digugat oleh pihak lain, karena tidak ada alat bukti yang kuat.
  - c. Tanah yang dikuasai secara fisik ada kemungkinan diambil alih untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan umum atau berada dalam penguasaan negara (tanah negara).
  - d. Kepastian hukum terhadap subyek hukum, objek hukum, dan status tanahnya tidak mendapat pengakuan secara yuridis.
  - e. Untuk memperoleh kepentingan kredit di bank tidak dapat dijadikan jaminan, karena bukti yang kuat sebagai jaminan tidak ada.
  - f. Tidak dapat dilakukan pembagian waris secara langsung tidak, misalnya : hibah, wasiat, dan lain sebagainya karena belum ada identitas yuridisnya.
  - g. Akan sulit menjual tanah yang belum bersertifikat, karena luas di SPPT dengan luas yang sebenarnya ada kemungkinan tidak sesuai, maka hal tersebut yang akan membuat pembeli ragu untuk membeli tanah tersebut atau memperhambat proses jual beli. Kebanyakan masyarakat jika membeli tanah mengutamakan luas tanah yang sebenarnya bukan luas yang ada di SPPT karena dalam proses pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali hanya ada bukti berupa SPPT.

#### DAFTAR PUSTAKA

Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*. Jakarta : CV Rafi Maju Mandiri.

- I Gede Surata. 2016. *LANDREFORM Reformasi Hukum Agraria bagi Petani Indonesia*. Malang: Media Nusa Creative.
- I Gusti Ngurah Tara Wiguna. 2009. *Hak-Hak Atas Tanah pada masa Bali Kuna Abad X-XI Masehi*. Denpasar: Udayana University Press.
- I Made Suwitra. 2011. *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Bali Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*. Bandung: Logoz Publishing Office Residence.
- Made Sumaryadi, 2012. *Landasan Yuridis Penguasaan Tanah Negara yang ada di Wilayah Desa Sumberklampok, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng*, Universitas Panji Sakti Singaraja.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- W.J.S . Poerwadarminta. 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka.