

JURNAL

**PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN
HAK (HIBAH) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN
PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997**

DI KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh :

OKTOVIANUS TABUNI

NPM : 090510194

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK
(HIBAH) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN
HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI
KABUPATEN SLEMAN**



Diajukan oleh :

OKTOVIANUS TABUNI

NPM : 090510194
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Dosen Pembimbing I,

Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum

Dosen Pembimbing II,

D. Krismantoro, SH., M.Hum



Mengetahui

Dekan,

**FAKULTAS
HUKUM**

FX. Endro Susilo, S.H., L.L.M.

1. ABSTRACT

The present legal writing entitles the issuance of land certificate of ownership based on bequest derived right to realize the legal certainty and preservation based on the 1997 government regulation nomor 24 in sleman. The present study aim identify and analyze whether the issuance of land certificate of conversion right-derived ownership has realize the legal certainty and preservation for the holders of land certification of ownership based on the 1997 government regulation no. 24 in sleman. It is suggested that the holders of righth on the land should meet condition stipulated in the 1997 decision of state minister regulation / the head of nationla land agency no. 3 proses can well performed and it presumably realized legal certainty an preservation. The office land is necessary to recruit more staf to handle the proses certificate issuance, hance, the shorte period of time in certificate issuance can be achieved.

2. Latar belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat terutama di negara Indonesia sebagai negara agraris. Tanah merupakan sarana yang paling penting dalam pembangunan, maka Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa: “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.

Salah satu tujuan pembentukkan UUPA adalah dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat, dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat

Indonesia seluruhnya. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah tersebut dicapai dengan cara Pendaftaran Tanah. Hal ini diatur secara jelas dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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.

Pasal 19 UUPA ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Selanjutnya ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus. Berkesinambungan dan teratur yang meliputi, pengumpulan pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Sebagai hasil

akhir rangkaian dari kegiatan tersebut diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Adapun yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luar bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarnya, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA tidak hanya ditujukan kepada Pemerintah, tetapi ketentuan ini juga ditujukan kepada pemegang hak atas

tanah yaitu Pasal 23 UUPA ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah, Pasal 32 ditujukan kepada pemegang hak guna usaha dan Pasal 38 ditujukan kepada pemegang hak guna bangunan, apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya wajib didaftarkan untuk memperoleh jaminan kepastian hukum.

Salah satu macam hak atas yang wajib untuk didaftarkan demikian juga adalah peralihannya hak milik. Pasal 20 ayat (1) dan (2) mengatur secara tegas mengenai hak milik, yaitu :

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, 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.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak atas tanah yang “turun-temurun”, artinya hak milik atas tanah itu tidak hanya berlangsung selama hidup si pemegang hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah itu dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia. Berdasarkan ketentuan tersebut hak milik atas tanah itu jangka waktunya tidak terbatas yaitu hak milik mempunyai sifat-sifat terkuat dan terpenuh yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik merupakan hak terkuat, karena hak milik merupakan induk dari hak atas tanah yang lainnya sehingga dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain dan wajib didaftar. Sifat lain dari hak milik adalah merupakan hak atas tanah yang “terpenuh” karena pemegang hak milik diberi wewenang yang luas dalam hal menggunakan tanah haknya misalnya tanah hak dapat dipergunakan menjadi tanah pertanian atau tanah non pertanian.

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah karena hibah merupakan salah satu perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 20 ayat (2). Hibah atas hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang harus didaftarkan seperti dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Dalam UUPA tidak diatur secara khusus pengertian hibah, oleh karena itu pengertian hibah ditinjau menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam Pasal 1666 yang menentukan bahwa :

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftar. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini memiliki tujuan kepastian dan perlindungan hukum.

Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak milik atas tanah mendaftarkan tanahnya khususnya pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum. Proses akhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian sertipikat khususnya hak milik atas tanah karena peralihan hak (hibah) yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Pemberian sertipikat hak milik atas tanah dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum dari pemegang haknya.

Sebelum berlakunya UUPA, cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah adalah cukup dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, Sesepuh Desa dan disertai para saksi dari pihak yang berkepentingan.

Setelah berlakunya UUPA, maka cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah harus sesuai dengan prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang,

yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menciptakan tertib administrasi pertanahan. Jadi untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diartikan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum, salah satunya adalah hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuatkan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena akta PPAT merupakan salah satu syarat mutlak untuk adanya pemindahan hak. Fungsi PPAT dalam hibah merupakan syarat terpenting untuk sahnya hibah, karena tanpa adanya akta PPAT adalah mutlak batal. Setelah syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terpenuhi, sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum (hibah) diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat.

Sertipikat menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini mengandung makna bahwa keterangan data yuridis dan data fisik yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yuridis dan data fisik yang tercantum didalamnya

harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.¹

Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- (2) Atas suatu bidang tanah yang diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh pemegang sertipikat untuk memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai tanah secara fisik sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut;
- c. Sejak lima tahun diterimanya sertipikatnya hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi.

Meskipun kegiatan akhir pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum telah diatur sedemikian rupa, namun pada kenyataan berdasarkan pra penelitian di kantor badan pertanahan nasional Kabupaten Sleman. Pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) belum mewujudkan kepastian hukum dan

¹Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, edisi revisi cetakan ke 6 Jilid I, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 127

perlindungan hukum. Masih ada pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah yang telah dikuasai oleh subyek hukum selama bertahun-tahun dan dilengkapi dengan sertipikat, yang kemudian menuntut hak yang sama atas tanah tersebut.

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena (hibah) di Kabupaten Sleman?
2. Apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman?

4. PEMBAHASAN

1. Pengertian sertipikat

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Menurut Pasal 1 butir 20 PP No. 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku

tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

2. Isi sertipikat

Sertipikat tanah adalah hak berisikan dua bagian utama, yaitu Buku Tanah dan Surat ukur yang dijadikan satu buku dan disampul (sampul luar berwarna hijau, ukuran kwarto) menjadi sebuah dokumen dan diberi judul Sertipikat.²

Pasal 1 butir 19 PP No.24 Tahun 1997, menentukan bahwa :

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal di atas adalah dokumen dalam bentuk daftara yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Buku tanah merupakan dokumen yang menegaskan data keabsahan penguasaan/kepemilikan hak si pemegang sertipikat data keabsahan obyektif bidang tanah yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertipikat.

² Herman Hermit , 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*, Mandar Maju, Bandung, hlm 32

Selanjutnya Pasal 1 butir 17 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa

:

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Surat ukur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal diatas adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Surat ukur merupakan dokumen yang menyatakan kepastian letak, batas dan luas dari bidang tanah yang digambarkan yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertipikat.

Surat ukur pada sertipikat hak atas tanah merupakan hasil salinan dari peta pendaftaran tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sistematik) atau hasil pengukuran bidang tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sporadic).

3. Kekuatan pembuktian sertipikat

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat 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 tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal di atas menentukan secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur :

- a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;
- c. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.³

Penerbitan sertipikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertipikat juga berfungsi sebagai bukti yang kuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.⁴

³ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, hlm. 201

Kepastian hukum adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.⁵

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila terjadi sengketa perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Apalagi tanah yang disengketakan adalah tanah yang sengaja diterlantarkan oleh pemegang hak milik tersebut.

Perlindungan hukum adalah perbuatan atau (hal) melindungi subyek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, subyek hukum dapat berarti segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban.⁶ Dalam hal ini khususnya pemegang hak milik atas tanah.

Tinjauan tentang hak milik

1. Pengertian hak milik atas tanah

⁴ *Ibid*, hlm.178

⁵ *Ibid*, hlm.179.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm.67

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik dapat berlangsung terus selalma pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan hak lain di atas suatu bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak-hak atas tanah kepada warganya⁷. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

2. Subyek hak milik atas tanah

Subyek hak milik atas tanah ada dua yaitu perseorangan dan badan hukum :

1. Persorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

2. Badan-badan hukum tertentu

⁷ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 30.

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Dalam pasal 8 ayat (1) Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Selain warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang telah ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak pengelolaan, bagi pemilik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat⁸.

3. Terjadinya hak milik atas tanah

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

- 1) Terjadi menurut hukum adat.

⁸ Urip santoso, 1995, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas tanah*, Laksbang. Yogyakarta, hlm. 93.

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat.

2) Terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3) Terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menentukannya⁹.

4. Peralihan hak milik atas tanah

Peralihan hak milik atas tanah dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 ayat (2) yang menentukan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pengertian beralih menunjuk pada perpindahan hak milik atas tanah kepada pihak lain karena peristiwa hukum, artinya dengan meninggalnya pemilik tanah maka ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, berdasarkan Pasal 23 UUPA yang menentukan :

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maksud dari Pasal di atas adalah untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana

⁹ Ibid, hlm. 94-95

dimaksud dalam Pasal 36 (pemeliharaan data pendaftaran dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, bagi pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan Kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, menurut kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak (waris), bagi ahli waris harus sudah memenuhi syarat-syarat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 111 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang menentukan bahwa :

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:
 - a. Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 - c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 - 1) Wasiat dari pewaris, atau
 - 2) Putusan pengadilan, atau
 - 3) Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4)-Bagi warga negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak waris dari Notaris,
 - Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- d Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- e Bukti identitas ahli waris.

Dengan demikian semua persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal di atas merupakan syarat mutlak dari proses pelaksanaan pendaftaran hak (waris).

Kata dialihkan mengandung pengertian berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar pihak yang bersangkutan memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat yang dilakukan sewaktu pemilik tanah masih hidup. Dalam peralihannya, pihak-pihak yang menerima harus memenuhi syarat sebagai subyek hukum. Peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat mutlak untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Maksud dari Pasal di atas adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara nyata juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertipikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat¹⁰.

Sebagai salah satu wujud dari peralihan hak adalah peralihan hak atas tanah karena hibah. Sebelum berlakunya UUPA, maka cara pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan cukup dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, Sesepuh Desa dan disertai para saksi dari pihak-pihak yang berkepentingan. Setelah Kepala Desa mengesahkan perjanjian hibah tersebut, maka peralihan hak dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Perjanjian seperti ini biasa disebut dengan sebutan perjanjian dibawah tangan.

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi cetakan ke 6 jilid I, Djambatan, Jakarta, hlm,333

Dengan berlakunya UUPA, maka penghibahan tidaklah mudah seperti dulu karena apabila hendak melakukan penghibahan harus melakukan berbagai prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menciptakan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian penghibahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT sebagai bukti secara sah telah terjadi penghibahan hak atas tanah yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Fungsi akta PPAT dalam penghibahan ini merupakan syarat mutlak untuk sahnya perjanjian hibah, karena hibah yang tidak dibuat dengan akta PPAT adalah mutlak batal.

5. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah

Kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (hibah) merupakan kegiatan untuk menyesuaikan perubahan data yuridis dan data fisik yang diakibatkan oleh adanya peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (hibah) dengan data yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa :

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya

Maksud ketentuan di atas adalah bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah salah satunya meliputi pendaftaran peralihan yang bertujuan

untuk menyesuaikan data yuridis dan data fisik yang berubah karena peralihan hak (hibah).

Di dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa :

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan :

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Maksud dari Pasal di atas adalah untuk keperluan pendaftaran hak terutama peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan, asli akta PPAT yang membuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Maksud dari pasal di atas adalah pemeliharaan data pendaftaran tanah akan dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan bagi pihak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maksud dari Pasal di atas adalah bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah khususnya karena perbuatan hukum (hibah) tidak terlepas dari peranan PPAT yang berwenang membuat akta hibah karena akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu syarat mutlak dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (hibah) yang selanjutnya diberikan sertipikat hak milik atas tanah kepada penerima hibah (pemegang hak milik atas tanah yang baru).

6. Hapusnya hak milik atas tanah

Dalam Pasal 27 UUPA menentukan bahwa hak milik hapus bila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara :

- a) Karena pencabutan hak, berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara-cara yang diatur dengan Undang-undang.
- b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c) Karena ditelantarkan.
- d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

2. Tanah musnah

Menurut Boedi Harsono, hak milik sebagai hubungan hukum yang konkret antara sesuatu subyek sebidang tanah tertentu menjadi hapus bila tanahnya musnah karena obyeknya tidak ada lagi. Kemusnahan tanah itu misalnya dapat disebabkan longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah itu hanya sebagian, maka hak miliknya tetap barlangsung atas tanah sisanya.

Tinjauan tentang pendaftaran tanah

1. Dasar hukum pendaftaran tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pengertian pendaftaran tanah

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Penjelasan dari pengertian pendaftaran tanah tersebut sudah dijelaskan lebih lanjut, bukan saja untuk pertama kali harus didaftarkan tetapi setiap peralihan hak kemudian juga harus dicatat dalam pembukuan tanah. Surat-surat pendaftaran akan diberikan berupa surat-surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak ini kemudian menjadi alat bukti yang kuat¹¹.

3. Tujuan pendaftaran tanah

Dalam Pasal 19 UUPA ditentukan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam

¹¹ Sudargo Gautama, 1986, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hlm.122.

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran, maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum tanah yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di atasnya¹².

Selanjutnya dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberi sertipikat hak atas tanah.
- 2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- 3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, dan peralihan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar dari hasil kegiatan pendaftaran tanah itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana :

- 1) Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak bersangkutan.

¹² Effendi Perangin-angin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu telaah dari sudut pandang praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm. 95.

- 2) Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan yang ingin memperoleh kepastian. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan¹³.

4. Asas pendaftaran tanah

Menyangkut asas dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat lima Asa Pendaftaran Tanah yaitu :

- 1) Asas Sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksud untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
- 3) Asas Terjangkau dimaksud keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Asas terbuka dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

¹³ Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm.80-81.

5. Sistem pendaftaran tanah

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah system pendaftaran hak bukan system pendaftaran akta. Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar.¹⁴

Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), 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. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahkan hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang ditentukan dalam Pasal 29.

Menurut Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal adanya beberapa sistem pendaftaran tanah, yaitu Sistem Positif, Sistem Negatif dan Sistem Torrens.

a. Sistem positif

Menurut system ini sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak, artinya bahwa ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam buku tanah tersebut tidak dapat dibantah lagi, maka pihak ketiga (yang beritikad baik)

¹⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm.463

yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Adanya jaminan yang kuat tersebut maka pihak pemegang surat tanda bukti hak harus percaya dan tidak perlu khawatir bahwa dikemudian hari mereka atau orang yang namanya tercatat dalam sertifikat akan kehilangan haknya atau dirugikan, dan bilamana ternyata ada pihak lain yang dirugikan maka penyelesaian dapat dilakukan dalam bentuk lain seperti ganti rugi berupa uang atau benda materi lainnya.

Sekalipun sistem ini lebih banyak memberikan jaminan kepastian hukum baik kepada pihak yang terdaftar maupun kepada pihak ketiga lainnya, namun masih juga dijumpai beberapa kelemahan terhadap system ini, yaitu :

- 1) Penggunaan sistem positif menghendaki peranan yang lebih aktif dari petugas Kantor Pertanahan, di samping itu memerlukan personil dalam jumlah yang banyak serta peralatan yang lengkap. Hal ini dapat dipastikan memerlukan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama.
- 2) Dengan kemutlakan buku tanah, dimana kalau seseorang sudah tercatat namanya dalam buku tanah, maka orang tersebut yang menjadi pemilik tanah yang sebenarnya, maka apabila orang tersebut kehilangan haknya adalah di luar perbuatan dan kesalahannya.

- 3) Dalam penyelesaian masalah tanah apa yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administrasi.

b.Sistem negatif

Pada sistem negatif, surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang kuat. Keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai bukti yang benar dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal demikian, maka pengadilan yang dapat memutuskan alat pembuktian yang benar.

Sistem pendaftaran ini juga mempunyai beberapa kelemahan, yaitu :

- 1) Petugas pendaftaran selalu berperan pasif dan tidak perlu meneliti secara aktif akan kebenaran data yang disampaikan.
- 2) Bahwa buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti yang dimiliki oleh pihak lain, sehingga mereka yang terdaftar dalam sertipikat tidak merupakan jaminan sebagai pemilik yang sebenarnya.
- 3) Prosedur pendaftaran haknya menjadi cukup sulit dan sukar untuk dimengerti oleh orang awam.

c.Sistem Torrens

Dalam pelaksanaan sistem torrens ini setiap pendaftaran hak atas tanah sebelum dicatat dalam buku tanah, maka terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan penyelidikan yang sangat teliti terhadap data-data yang disampaikan oleh pemohon, dan untuk setiap pemohon dikenakan biaya lembaga jaminan (*verzekeringsponds*) sebesar 1,5% dari tanah.¹⁵

Setelah semua data fisik maupun data yuridis di daftar dan dibukukan pada buku tanah, maka dibuat salinannya yang dinamakan sertipikat dan diserahkan kepada pemiliknya yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, mutlak dan sempurna, dan bilamana terjadi suatu perlawanan yang berdasarkan vonis hakim dimenangkan oleh pihak lain, maka dalam hal ini pemerintah bertanggung jawab penuh untuk memberikan jaminan ganti rugi kepada yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan menggunakan dana *verzekeringsponds*.

UUPA tidak memerintahkan dipergunakan sistem Positif. Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c menentukan bahwa surat tanda bukti hak yang akan diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bukan mutlak.

Sistem yang digunakan di Indonesia adalah sistem negatif bertendensi positif yaitu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tetapi sekiranya ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam buku tanah tidak benar maka hal tersebut masih dapat diubah dan dibenarkan.¹⁶

6. Penyelenggaraan pendaftaran tanah

¹⁵ R.Harmanses,1980, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Direktorat Pendaftaran Tanah, Jakarta.hlm.60

¹⁶ Effendi Perangin, *Op. cit*, hlm98.

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian di bidang pertanahan bagi pemegang hak atas tanah. Penyelenggaraan tugas tersebut dibebankan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Maksud dari Pasal di atas adalah bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau dengan kata lain yang berhak untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya Pasal 6 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Berdasarkan Pasal tersebut dapat diartikan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan baik secara sporadic maupun sistematis.

a. Pendaftaran tanah secara sporadic

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadic dalam Pasal 1 butir 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadic dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan-kegiatan menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditugaskan untuk ikut membantu dalam kegiatan pendaftaran tanah, mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran peralihan hak atas karena perbuatan hukum salah satunya adalah hibah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum (hibah), hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pelaksanaan tugas dari PPAT ini diatur lebih lanjut dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 butir 10 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara

serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

Panitia Ajudikasi terdiri dari :

- 1) Seorang ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai BPN;
- 2) Beberapa orang anggota terdiri dari :
 - a) Seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftarana tanah;
 - b) seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - c) Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk;

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi oleh satuan tugas (satgas) pengukuran dan pemetaan, satgas pengumpulan data yuridis dan satgas administrasi.

Tahap-tahap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis adalah sebagai berikut :

- 1) Menteri Agraria menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis asal-usul Kepala Kantor Wilayah;
- 2) Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas) yang dilakukan oleh Menteri Agraria;
- 3) Penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran tanah secara sistematis yang pada saat Panitia Ajudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya;
- 4) Sebelum dimulai ajudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait;
- 5) Pengumpulan Data Fisik (letak, luas, batas-batas bidang tanah);
- 6) Pengumpulan dan Penelitian data Yuridis;
- 7) Hasil pengumpulan dan penelitian dan Yuridis dan Penetapan Batas, data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan penetapan batas, kemudian diumumkan di kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan selama 30 hari, setelah diumumkan maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis;
- 8) Setelah disahkan, berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis akan dilakukan penegasan Konversi, pengakuan Hak dan Pemberian Hak oleh Ketua Panitia

Ajudikasi yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan;

9) Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, penetapan pemberian hak akan dibukukan dalam buku tanah;

10) Sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah penerbitan sertipikat.

7. Kegiatan pendaftaran tanah

Dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 18 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran terdiri dari :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan;

b. Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah

atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

- 2) Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut juga diatur didalam ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridi obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam peraturan ini.
- 2) Perubahan data yuridis sebagaimana yang dimaksud didalam ayat (1) berupa :
 - a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b) Peralihan hak karena pewarisan.
 - c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d) Pembebanan hak tanggungan.
 - e) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
 - f) Pembagian hak bersama.
 - g) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjang waktu hak atas tanah.
- 3) Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) berupa :
 - a) Pemecahan bidang tanah;
 - b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian bidang tanah
 - c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Hasil penelitian

1. Monografi wilayah Kabupaten Sleman

a. Luas wilayah

Kabupaten Sleman merupakan salah satu dari 4 (empat) Kabupaten dan 1 Kota yang berada di Daerah Istimewah Yogyakarta dengan luas wilayah 57.482 Ha.¹⁷

b. Batas wilayah

Batas wilayah Kabupaten Sleman adalah sebagai berikut :

Utara : Kabupaten Boyolali

Timur : Kabupaten Klaten

Selatan : Kota Yogyakarta

Barat : Kabupaten Kulon Progo

2. Identitas responden

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan identitas responden, yaitu :

a. Usia responden

Mengenai usia responden dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1

Usia Responden

No.	Tahun	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	30-50	17	42,5
2.	51-70	12	30
3.	71-90	11	27,5

¹⁷ <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>.

Total	40 orang	100
-------	----------	-----

Sumber : data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa responden terbanyak adalah yang berusia 30-50 tahun, yaitu sebanyak 17 orang atau 42,5%.

Berdasarkan tabel usia di atas tersebut dapat dikatakan bahwa responden dalam usia 30-50 tahun menyadari pentingnya menguasai tanah dengan status tanah hak milik yang diperoleh karena peralihan hak (hibah). Karena hak milik adalah hak terkuat, terpenuh dan turun-temurun. Hak milik merupakan induk dari hak-hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa serta wajib untuk didaftarkan.

Proses akhir dari kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena hak (hibah), akan diberikan surat tanda bukti hak yang biasa disebut dengan sebutan sertipikat.

Dengan diperolehnya surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat, pemegang hak milik atas tanah (hibah) merasa lebih tenang dan aman karena menjadi pemilik yang sah, sehingga akan memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum, disamping itu, tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang di bank sebagai modal usaha.

b. Tingkat pendidikan responden

Untuk mengetahui tingkat pendidikan responden, dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2

Tingkat pendidikan

No.	Tingkat pendidikan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	SD sederajat	17	42,5
2.	SMP sederajat	11	27,5
3.	SMA-SI	12	30
Total		40 orang	100

Sumber : data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mayoritas pendidikan terakhir responden yaitu SD yaitu sebanyak 17 orang atau 42,5%. Apabila dikaitkan dengan tingkat pendidikan responden mayoritas SD, maka hal tersebut dapat berpengaruh pada kesadaran dan pengetahuan responden mengenai arti penting dari kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) pada umumnya dan arti penting memiliki sertifikat pada khususnya dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Responden merasa lebih aman, menjadi pemilik yang sah atas tanah mereka.

c. Pekerjaan responden

Mengenai pekerjaan responden dapat dilihat pada tabel 3 di bawah ini.

Tabel 3
Pekerjaan

No.	Jenis pekerjaan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	Wiraswasta	30	75
2.	Ibu rumah tangga	3	7,5
3.	PNS	2	5%
4.	TNI/POLRI	5	12,5
Total		40 orang	100

Sumber : Data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa responden yang bekerja sebagai wiraswasta lebih mendominasi kegiatan perekonomian. Karena mayoritas responden memiliki usaha sendiri (wiraswasta). Hal ini dapat diketahui bahwa jumlah responden sebagai wiraswasta adalah 30 orang atau 75%.

Apabila dikaitkan dengan pekerjaan responden, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah), sangat diperlukan sehingga dengan adanya alat bukti berupa sertifikat dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, disamping itu dapat dijadikan jaminan hutang di bank sebagai modal usaha.

d. Hubungan penerima dan pemberi hibah

Tabel 4

Hubungan penerima Hibah

No.	Penerima hibah	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	Berhubungan darah	37	92,5
2.	Tidak berhubungan darah	3	7,5
Total		40	100

Sumber : Data primer 2015

Berdasarkan tabel tersebut di atas diketahui bahwa di Kabupaten Sleman, 40 responden pemberi dan penerima hibah memiliki hubungan darah yaitu sebanyak 37 orang atau 92,5% sedangkan 3 orang atau 7,5% tidak memiliki hubungan darah tetapi hubungan kerja. 3 orang yang dimaksud di atas karena pemberi dan penerima hibah menghibahkan tanah untuk modal usaha. Apabila dikaitkan dengan hubungan penerima dan pemberi hibah,

pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah sangat diperlukan, karena dengan adanya hubungan darah tidak menutup kemungkinan timbulnya sengketa. Oleh karena itu alat bukti yang berupa sertipikat sangat diperlukan dan dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi penerima hibah.

e. Luas tanah responden

Mengenai luas tanah responden dapat dilihat pada tabel 5 di bawah ini.

Tabel 5

Luas tanah Responden

No.	Luas tanah (m ²)	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	100-200	11	27,5
2.	201-300	2	5
3.	301-400	2	5
4.	>401	25	62,5
Total		40 orang	100

Sumber : Data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa luas tanah yang dimiliki oleh sebagian besar responden seluas > 400m² adalah 25 orang atau 62,5%. Tanah tersebut yang oleh responden diperoleh dari hibah telah didaftarkan dan telah diterbitkan sertipikat hak milik atasnya. Dengan diterbitkannya sertipikat, akan diketahui luas tanah melalui surat ukur. Dengan adanya surat ukur tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

3. Pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan Hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah. Sebagai hasil akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat bagi kepemilikan tanah, yang biasa disebut dengan sertipikat. Hal tersebut sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Haji Riadi SH, sebagai kepala bagaian pendaftaran hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman. Setiap tahunnya jumlah anggota masyarakat yang mendaftarkan hak milik atas tanah selalu mengalami peningkatan. Pada umumnya masyarakat yang mendaftarkan tanah adalah karena memperbaharui sertipikat (konversi) karena seluruh masyarakat Kabupaten Sleman memiliki sertipikat dari jaman dulu sehingga harus diperbaharui.

a. Jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah

Mengenai jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah dapat dilihat pada tabel 6 di bawah ini.

Tabel 6
Jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah

No.	Jangka waktu proses pendaftaran bulan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	<1-3	25	62,5

2.	>4-6	8	20
3.	>7-11	6	15
4.	12	1	2,5
Total		40	100

Sumber : Data primer 2015

Berdasarkan table tersebut di atas dapat diketahui bahwa jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah yang dilakukan oleh sebagian besar responden adalah selama >1-3 bulan sebanyak 25 orang atau 62,5%, sedangkan jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah apabila semua syarat yang sudah ditentukan terpenuhi hanya 20 hari kerja.

Berdasarkan tabel tersebut di atas diketahui bahwa jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah, secara keseluruhan tidak seperti yang sudah ditentukan yaitu 20 hari. 40 responden di atas menyebutkan bahwa banyak faktor yang menyebabkan jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah menjadi lebih lama. Faktor-faktor tersebut adalah :

- Pemohon (penerima hibah) kurang memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 ketentuan PP No. 24 Tahun 1997.
- Pegawai kantor pertanahan yang jumlahnya hanya 25 orang, sehingga jangka proses pendaftaran peralihan hak (hibah) sampai diterbitkan sertipikat sangat lambat (lama), sampai berbulan-bulan.

b. Jangka waktu perolehan sertipikat

Berkaitan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang batas waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan atas sertipikat sejak diterbitkan, maka berdasarkan hasil penelitian 40 responden

yang mendaftarkan tanahnya antara tahun 2012-2014 dapat diketahui jangka waktu responden memperoleh sertipikat dari tabel 7.

Tabel 7
Jangka waktu perolehan sertipikat

No.	Jangka waktu perolehan sertipikat	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	< 5 tahun	37	92,5
2.	> 5 tahun	3	7,5
Total		40	100

Sumber : data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa jangka waktu perolehan sertipikat < 5 tahun (kurang dari 5 tahun) sebanyak 37 orang dan > (lebih dari 5 tahun) sebanyak 3 orang.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa dari 40 responden jangka waktu perolehan sertipikat sebanyak < 5 tahun sebanyak 37 orang atau 92,5 %. 40 responden di atas menyebutkan bahwa, selama jangka waktu perolehan sertipikat tersebut tidak pernah ada gugatan dari pihak ketiga.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak H. Riadi, SH selama jangka waktu tersebut di atas belum pernah ada gugatan dari pihak ketiga, sehingga telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Ada berbagai alasan yang alasan yang mendorong para pemegang hak milik atas tanah karena hibah untuk mendaftarkan tanah yang mereka kuasai. Alasan tersebut dapat diketahui dari hasil penelitian 40 responden yang ditunjuk pada tabel 8 di bawah ini.

Tabel 8

Alasan yang mendorong responden mendaftarkan tanah yang diperoleh dari hibah.

No	Alasan mendaftarkan tanah	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	Untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum	36	90
2.	Jelas status/ kepemilikannya	3	7,5
3.	Terdaftar di kantor pertanahan	1	2,5
Total		40	100

Sumber : data primer 2015

- 1) Untuk mendapatkan sertipikat yang merupakan alat bukti kuat, supaya tidak ada permasalahan. alasan ini dikemukakan oleh 36 orang atau 90% responden. mereka mengetahui manfaat dan pentingnya sertipikat bagi diri sendiri sebagai pemilik yang sah dan terhadap pihak lain, karena sertipikat merupakan alat bukti yang kuat ha katas tanah yang mereka kuasai dan memberikan rasa aman bagi mereka.
- 2) Dengan dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah), maka akan diketahui subyek hak milik, status tanah hak milik, luas dan batas-batas tanah. alasan ini dikemukakan 3 orang atau 7,5 % responden pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah tersebut akan memberikan rasa aman karena dengan didaftarkan hak milik atas tanahnya, akan diperoleh surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat atas nama pemiliknya atau orang yang memperoleh tanah tersebut. mereka menyadari bahwa sertipikat merupakan suatu hal yang penting bagi mereka untuk membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik yang sah, sehingga dalam hal ini mereka memahami benar arti penting sertipikat bagi mereka.

3) Dengan terdaftar di kantor pertanahan diharapkan agar terhadap suatu bidang tanah tidak bersertipikat ganda/dikeluarkan lebih dari satu sertipikat. alasan ini dikemukakan oleh 1 orang 2,5% responden, sehingga dengan demikian akan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang telah terdaftar bidang tanah yang dimilikinya.

Disamping memperoleh sertipikat atas tanah yang mereka miliki, para responden juga mengemukakan manfaat lain yang mereka peroleh dengan mendaftarkan tanahnya. manfaat tersebut dapat diketahui pada tabel 9 di bawah ini.

Tabel 9
manfaat dengan diperolehnya sertipikat

No.	Manfaat mendaftarkan tanah	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1.	Aman dan dilindungi	12	30
2.	Dapat dijadikan jaminan pinjaman di bank	20	50
3.	Menjadi pemilik yang sah	8	20
Total		40	100

Sumber : data primer 2015

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa :

1) Dengan mendaftarkan tanahnya yang diperoleh dari hibah, mereka merasa lebih aman dari gugatan dari pihak lain dan haknya dilindungi oleh hukum. hal tersebut dikarenakan mereka telah memperoleh sertipikat, yang dapat mereka gunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemilik tanah tersebut. alasan ini dikemukakan oleh 12 orang

atau 20 % responden. manfaat ini telah mereka rasakan karena selama mereka menguasai tanahnya sejak didaftarkan sampai sekarang tidak ada pihak lain yang menggugat tanah mereka.

- 2) Dengan mendaftarkan tanahnya yang diperoleh dari hibah, maka mereka akan memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti haknya, sertipikat yang mereka peroleh tersebut dapat mereka manfaatkan untuk dijadikan jaminan hutang di bank. sebagai modal usaha karena sebagian besar responden memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta. mereka mengetahui bahwa dengan sertipikat tanah yang mereka miliki dapat dimanfaatkan untuk meminjam uang ke bank dengan sertipikat sebagai jaminannya. alasan ini dikemukakan oleh 20 orang atau 50% responden yang sebagian besar bermata pencaharian sebagai pedagang.
- 3) Dengan didaftarkan tanah yang mereka kuasai maka mereka akan menjadi pemilik yang sah atas tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam sertipikat yang mereka miliki, sehingga diharapkan tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan atas tanah yang dikuasainya tersebut, alasan ini dikemukakan oleh 8 orang atau 20% responden.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui tingkat pengetahuan dan latar belakang pekerjaan para responden menyebabkan mereka mengetahui berbagai manfaat yang diperoleh dari pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA khususnya ayat (1) dan (2), maka sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak oleh pihak Kantor Pertanahan yang di sebut sertipikat tanah hak.

Sertipikat yang diterbitkan bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah. kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut atau kepastian mengenai subyek hak milik atas tanah dan kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA khususnya huruf c di tentukan bahwa sertipikat yang diberikan tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sesuai dengan sistem negative yang telah dianut dalam pendaftaran di Indonesia. hal ini berarti bahwa sertipikat yang diberikan bukan merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak dapat diganggu gugat, melainkan apabila dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka hakim dapat memutuskan mana yang dianggap benar.

8. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena (hibah) di Kabupaten Sleman sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Bahwa pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman. Hal ini terbukti sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama jangka waktu diperoleh sertipikat (sebelum dan sesudah 5 tahun) ternyata tidak ada gugatan dari pihak lain, sehingga pemberian

sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

9. Saran

Sebagai akhir dari pembahasan ini, maka penulis mencoba memberikan saran yang sekiranya dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait, sebagai berikut :

1. Kepada masyarakat. Agar dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 perlu diperhatikan (harus dipenuhi dahulu sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak), sehingga proses pendaftaran dapat berjalan dengan lancar dan dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.
2. Kepada pihak Kantor Pertanahan perlu penambahan pegawai untuk membantu dalam proses penerbitan sertipikat, sehingga jangka waktu perolehan sertipikat dapat lebih cepat.