BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Salah satu sumber daya terpenting manusia di muka bumi adalah tanah. Oleh karena itu, kepemilikan dan penguasaan tanah perlu diberdayakan dan dipelihara agar dapat memberikan manfaat bagi masyarakat agar lebih sejahtera. Hal ini telah dikodifikasikan dalam UUD 1945 pada pasal 33 ayat (3) yang menyatakan

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".[8]

Konteks ini mengandung makna bahwa negara hanya mempunyai kewenangan untuk merencanakan dan mengatur sumber daya Agraria Negara guna memajukan kesejahteraan seluruh Indonesia. Upaya nyata Negara dalam menjamin kepastian hukum atas tanah suatu wilayah, seperti memiliki dokumentasi kepemilikan sah atas wilayah tersebut. Disebutkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa maksud pemerintah untuk menjamin kepastian hukum adalah dengan menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik

[8] Ayat 3, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.[9]

Hal ini harus didedikasikan khusus pada sektor pertanahan, karena undang-undang mengenai pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin pelaksanaannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkala, termasuk pemungutannya, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pemberian surat-surat bukti hak atas tanah, ruang bawah tanah dan hak-hak tertentu yang membebaninya.[10]

Selain itu, Boedi Harsono juga berpendapat bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian Tindakan yang dilakukan pemerintah secara rutin dan berulang-ulang, dengan tujuan untuk mengumpulkan keterangan atau data mengenai suatu tanah tertentu pada suatu wilayah tertentu. Setelah disimpan, disajikan dan diolah untuk kepentingan Masyarakat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pembuatan bukti penguasaan dan pemeliharaannya.[11]

---

[9] A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia.* Bandung. Penerbit Mandar. Hal 15
[10] Pasal 1, *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*
[11] Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72

Perlu diketahui bahwa sebelum ada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Indonesia di era penjajahan tidak menemukan persyaratan atau sejenis dokumen resmi yang menjadi pedoman untuk dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah. Penyebab terjadinya peristiwa tersebut karena hukum yang digunakan di zaman penjajahan bidang pertanahan adalah hukum informal yang lazim di kalangan Masyarakat adat disebut Hukum Adat. Kemudian, pemerintah mencari cara untuk merealisasikan janjinya untuk mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan yang muncul dari tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah dan kemakmuran bangsa. Sehingga pemerintah memprakarsai aturan mengenai pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari agraria kemudian disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, aturan mengenai pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria tercantum pada pasal 19. Kemudian dilanjutkan dengan peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang kemudian digantikan dengan peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hadirnya Peraturan yang membahas mengenai perintah pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah dan sistem pelaksananya tersebut, akan menjadi jawaban dari kebutuhan kepastian hukum bagi Masyarakat Indonesia sebagai pemilik tanah. Terlaksananya kegiatan

pendaftaran legalitas tanah ini menjadi pengingat bahwa sebagai menjamin kepastian hukum dan proses pelaksanaannya tidak lain untuk memenuhi apa yang Masyarakat dan pemerintah butuhkan sebagaimana tertuang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, lalu disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan uraian sebelumnya yang menjadi tujuan dasar dilaksanakannya rangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap Masyarakat. Selain kebutuhan dari warga Negara yang berkaitan dengan perolehan Sertifikat Tanah guna memberikan kepastian hukum atas bidang tanahnya. Adapun terkait untuk memperoleh sejumlah informasi atau data mengenai tanah yang mereka punya, lalu terkait keperluan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan rumah susun yang terdaftar dibutuhkan adanya hukum tanah Indonesia yang salah satu ketentuannya mengatur mengenai pendaftaran tanah agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[12]

[12] Jimmy Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta.* Penerbit Visimedia. Hal 2

Bukti autentik yang termuat dalam bentuk tertulis akan dimiliki suatu objek tanah jika telah didaftarkan. Bukti autentik ini umunya dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Jika sertifikat tanah telah diterbitkan, maka secara yuridis suatu bidang tanah yang telah memiliki sertifikat tersebut akan diakui oleh Negara kepemilikannya kepada mereka yang Namanya tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut.[13] Hal ini dilakukan agar tidak ada campur tangan pihak lain terhadap kepemilikan tanah seseorang, sehingga kepastian hukum yang dimaksud dalam proses pendaftaran tanah yang disebutkan sebelumnya antara lain:

a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak;
b. Kepastian hukum persoalan lokasi, batas dan luas objek bidang tanah hak; dan
c. Kepastian hukum mengenai haknya.

3. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan terdapat beberapa hak-hak atas Tanah yang menjadi objek Pendaftaran Tanah, diantaranya:

[13] *Ibid*

a. Hak Milik

Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang dikenal dengan sebutan Hak Milik. Mengingat bahwa isi kentuan Pasal 6 dalam UUPA mengatur tentang Hak Milik, didalamnya terdapat beberapa hal yang bisa menjadi perbedaan antara Hak Milik dan Hak lainnya yaitu terpenuhi dan terkuat, dan dapat dibebani dengan Hak lain. Misal hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya, tidak mempunyai Batasan waktu, dapat diwakafkan, bisa dimiliki oleh seseorang dan badan hukum.

Hak-hak yang lain dan hak milik mempunyai subjek yang berbeda-beda, yang dianggap sebagai subjek hak milik adalah warga negara Indonesia dan juga Badan Hukum tertentu, badan-badan tersebut ditentukan oleh pemerintah. Warga negara Indonesia dalam konteks ini adalah orang-perseorangan, lalu badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah juga terbatas, antara lain bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU Nomor 79 Tahun 1958, Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama, Badan sosial yang ditunjuki oleh Menteri pertanian setelah mendengar Menteri kesejahteraan sosial.

b. Hak Guna Usaha

Hak atas sebidang tanah untuk berusaha diawasi langsung oleh negara untuk jangka waktu tertentu, yang kemudian dapat dialihkan pada pengusaha sektor pertanian, peternakan, dan perikanan disebut sebagai Hak Guna Usaha (HGU). Kualifikasi yang bisa dijadikan Hak Guna Usaha minimum tanahnya seluas 5 ha. Jika terdapat tanah yang luasnya lebih dari 25 ha diluar kualifikasi Hak Guna Usaha, maka investasi sistem dari penguasaan tanah dan konflik yang cukup akan dilaksanakan dan pengelolaan usaha akan diberlakukan secara baik. HGU dapat dialihkan kepada pihak lain untuk jangka waktu terbatas (sampai dengan 25 tahun). Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang dapat memiliki Hak Guna Usaha dapat melakukan kegiatan di wilayah Indonesia, asalkan hak tersebut digunakan sebagai kolateral pinjaman dengan menambahkan hak tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah orang lain sampai dengan jangka waktu 30 tahun. Izin Hak Guna Bangunan juga dapat diberikan kepada orang lain. Hanya warga Indonesia dan Perusahaan yang terdaftar di Indonesia dan berdomisili di Indonesia yang dapat memiliki bangunan secara sah. Landasan hukum HGB terdapat dalam pasal 35 sampai 40 UUPA, Peraturan

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998.

d. Hak pakai

Hak pakai adalah kesanggupan untuk memanfaatkan dan/atau memungut hasil dari tanah yang secara langsung diawasi oleh negara atau orang lain sebagaimana dijabarkan dalam perjanjian pemberian hak. Hak pakai itu hanya dimiliki untuk jangka waktu tertentu atau sepanjang tanah itu dipergunakan untuk tujuan tertentu tanpa dipungut biaya atau untuk bayaran tertentu, atau untuk imbalan jasa tertantu. Landasan hukum hak berdasarkan pasal 41 sampai 43 UUPA adalah peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang sekaligus menjadi landasan hukum hak tersebut, dan ditambah dengan peraturan pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

e. Hak Sewa

Pada pasal 44 UUPA memberikan hak kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk menyewa tanah apabila mereka mempunyai kesanggupan untuk memanfaatkan tanah orang lain untuk keperluan bangunan dan membayar sebagaimana uang sewa kepada pemilik tanah. Pembayaran uang sewa dapat

dilakukan sekaligus atau dalam jangka waktu tertentu sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

f. Hak membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, serta;

Pembukaan lahan dan pemungutan hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Memegang hak atas tanah atas kewenangan sendiri juga mengandung kewajiban terhadap hukum pertanahan nasional, yaitu pelaksanaan hak atas mempertimbangkan potensi tanah yang bersangkutan.

g. Hak-Hak lain yang tidak masuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditentukan oleh undang-undang, begitu pula dengan hak-hak yang bersifat sementara, hal ini disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

4. Sistem-sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah disuatu negara dedasarkan pada asas-asas hukum yang dimiliki negara tersebut mengenai peralihan hak atas tanah. Asas hukum ada dua macam, yaitu asas iktikad baik dan asas nemo plus yuris. Sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan data yang didaftarkan, cara penyimpanan dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk pembuktian haknya. Ada dua jenis pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles), berikut penjelasnnya:

a. Sistem pendaftaran akta

Dalam sistem pendaftaran akta, sebagaimana akta-akta tersebut didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). sistem pendaftaran sertifikat PPT bersifat pasif. Keakuratan data yang diberikan dalam dokumen akta yang didaftarkan tidak melewati pengujian terlebih dahulu.

b. Sistem pendaftaran hak

Dalam sistem pendaftaran hak, segala perbuatan hukum yang mengarah pada penciptaan hak baru dan menimbulkan perubahan, selanjutnya juga harus dibuktikan secara tertulis berupa akta. Namun, pada saat pendaftaran, yang didaftarkan bukanlah aktanya, melainkan hak yang diciptakan dan perubahan kemudian, akta di sini adalah sumber datanya.

Mengenai sistem pendaftaran yang digunakan dalam peraturan pemerintah, pendaftaran tanah adalah suatu sistem, yang dicatat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan yuridis mengenai kepemilikan tanah, sebagaimana saran untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak yang didaftarkan.[14]

[14] Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013, *Hak Atas Tanah dan Pemeliharaan. Yogyakarta*. Penerbit Liberty Yogyakarta. Hal 177

5. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Adapun asas-asas dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain:

a. Asas Sederhana

Prinsip dari asas sederhana yang dituangkan dalam hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa ketentuan dasar dan prosedur harus mudah dipahami oleh para pemangku kepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini bertujuan untuk menunjukan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan secara cermat dan hati-hati agar hasilnya sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah dan memberikan kepastian hukum.

c. Asas Terjangkau

Prinsip ini mencakup Upaya menjadikan produk terjangkau oleh Masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah, terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan kelas ekonomi lemah. Pelayanan yang tersedia dalam pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh pihak yang menginginkannya.

d. Asas Mutakhir

Prinsip ini berarti kelengkapan dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharan data. Data yang tersedia harus mewakili keadaan terkini. Oleh karena itu, terdapat kewajiban

untuk mencatat dan mendokumentasikan perubahan-perubahan selanjutnya. Asas ini menghendaki agar data kadaster dipelihara secara berkesinambungan, agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan

e. Asas Terbuka

Perinsip ini digunakan agar Masyarakat dapat mengetahui atau mengetahui cara mengakses informasi fisik dan yuridis setiap saat di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.[15]

Selain asas-asas yang telah disebutkan diatas terdapat pula asas-asas umum yang tercantum dalam UUPA, diantaranya:

a. Asas Spesialitas

Asas ini dengan jelas menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan atas dasar ketentuan-ketentuan hukum tertentu, yang teknisnya meliputi pengukuran, pemetaan disertai dengan peta hasil pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga pendaftaran tanah dapat memberikan data-data fisik yang penting tentang lokasi, luas dan batas-batas tanah dari pemilik hak.

b. Asas Publisitas

Asas ini dengan jelas menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan menurut sejumlah ketentuan peraturan perundang-undangan yang menghasilkan data yuridis mengenai subjek hak,

[15] Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Kencana Prenada Media Group. Hal 17-18.

objek hak, jenis hak, dan status tanah, termasuk untuk Masyarakat umum, maksud dari hal ini yaitu ketersediaan informasi data tanah yang didaftarkan di kantor pertanahan.[16]

6. Syarat-Syarat Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali:

a. Formular permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
d. Bukti perolehan tanah/Alas Hak
e. Surat pertanyaan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki;
f. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang dikaitkan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB (BPHTB) dan bukti pembayaran pendapatan (pada saat pendaftaran hak);
g. Memberikan dokumentasi yang diperlukan untuk SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

[16] Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang. Penerbit Serata Press. Hal 105

7. Tahapan Pendaftaran Tanah Sporadik Dan Sistematis

a. Tahapan Pendaftaran Tanah sporadik:

1) Pertama, melakukan pengajuan permohonan pendaftaran tanah pada loket pelayanan kantor pertanahan setempat;
2) Kedua, setelah dokumen persyaratan telah diterima, selanjutnya masuk pada proses pengukuran atau pemetaan bidang tanah;
3) Ketiga, setelah melalui tahap pengukuran dan pemetaan, maka masuk pada proses Panitia A yaitu pemeriksaan bidang tanah;
4) Setelah bidang tanah telah melewati proses pada Panitia A, selanjutnya sertifikat dapat diterbitkan.

b. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis:

1) Penetapan lokasi kegiatan yang akan difasilitasi untuk kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis;
2) Pembentukan dan penunjukkan panitia Ajudikasi yang menangani urusan pendaftaran tanah;
3) Penyuluhan yang dilakukan oleh dinas pengelolaan pertanahan setempat;
4) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik dan data yuridis bidang tanah;
5) pemeriksaan tanah;
6) Pengumuman informasi fisik dan informasi yuridis;
7) Keluarnya Keputusan pemberian hak atas tanah;
8) Pembukuan hak atas tanah;

9) Penerbitan dan penyerahan dokumen hak atas tanah.[17]

B. Tinjauan Umum Tentang Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah

1. Tinjauan Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah Letter C

a. Pengertian Letter C

Surat bukti kepemilikan tanah dengan Letter C adalah surat yang dibuktikan dengan Salinan catatan kantor Desa atau Kelurahan. Banyak Masyarakat yang masih belum paham maksud dari Letter C karena masih terdapat masyarakat yang menganggap Letter C sebagai bukti kepemilikan tanah. Pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hanya sertifikat hak atas tanah yang dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah. Tidak lengkap atau tidak memadainya dokumen-dokumen yang membuktikan kepemilikan tanah menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah untuk yang diperlukan untuk untuk mendapatkan sertifikat tersebut, maka mereka harus memiliki seluruh dokumen yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya.

[17] Waskito dan Hadi Arnowo. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta. Penerbit Prenadamedia Group. Hal 112

Undang-Undang Pokok Agraria yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak lagi memberikan hak-hak yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau tunduk pada hukum adat setempat, kecuali ada ketentuan khusus yang dapat menjelaskan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Oleh karena itu, pelaksanaan pencatatan kepemilikan tanah adat menjadi penting untuk membuktikan kepemilikan sah atas hak tanah.

b. Urutan Isi Letter C

Bukti kepemilikan tanah dari KantorKelurahan/Desa disebut dengan Letter C, adapun Isi dari Letter C adalah sebagai berikut:

1) Nama pemilik
2) Nomor urut pemilik
3) Nomor bagian persil
4) Kelas desa
5) Daftar pajak bumi
6) Tanda tangan dan stemple Desa.

Boedi Harsono mengatakan surat/dokumen berupa Letter C tersebut sebenarnya hanya digunakan sebagai dasar pencatatan penerimaan pajak saja, dan informasi mengenai tanah pada dokumen itu sangatlah tidak lengkap dan pencatatannya tidak secara teliti. Bahwa hal ini akan menimbulkan banyak permasalahan di

kemudian hari karena data yang ada kurang lengkap. Penyebab penyebab ketidaklengkapan ini dari pencatatan yang kurang terperinci. Pemungutan pajak dilakukan dengan menerbitkan surat tagihan pajak atas nama pemilik tanah yang disebut dengan pethuk pajak. Karena pajak dipungut dari pemilik tanah, maka pethuk pajak berfungsi sebagai pemberitahu dan bukti pembayaran pajak, dan Sebagian masih memandang dan memperlakukannya sebagai simbol bukti kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

2. Tinjauan Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah Sertifikat

a. Sertifikat Tanah

Fungsi sertifikat tanah dapat dilihat dengan adanya manfaat yang berkenaan dengan pemberian kepastian hukum atas tanah yang dimiliki, dan juga dapat memberikan perasaan yang aman bagi pemilik tanah melalui kepemilikan sertipikat. Fungsi pertama dari hak atas tanah adalah sebagai bukti kepemilikan, fungsi kedua dapat memungkinkan bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman dengan uang jika diperlukan untuk usaha atau lainnya, fungsi ketiga membantu dari segi kepemerintahan untuk dokumen pendataan tanah, fungsi keempat untuk meyakinkan bahwa tanah yang dimiliki adalah kepunyaan sendiri serta telah terdaftar pada kantor Pertanahan setempat karena jika sewaktu-waktu data terkait tanah dibutuhkan, maka sudah tersimpan dengan aman pada kantor pertanahan. Dapat disimpulkan bahwa manfaat dari perolehan

sertifikat tanah untuk memberikan rasa aman dan nyaman kepada pemiliknya. Semuanya mudah dipahami dan didokumentasikan secara hukum.

Nama bagi pemilik tanah telah tercantum dalam sertifikat sebagai tanda bukti bahwa objek tanah tersebut secara sah adalah kepemilikannya. Sehingga Jika pemilik tanah tidak segera mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, maka permasalahan tanah di kemudian hari tidak dapat terselesaikan karena saat ini tidak ada bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat.

b. Penerbitan Sertifikat Tanah

Perihal ketentuan yang membahas terkait penerbitan bukti hak milik telah tertuang dalam pasal 31 dan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

1) Sertifikat diberikan untuk kepentingan setiap pemilik hak, berdasarkan pada data fisik dan yuridis yang didaftarkan pada pendaftaran tanah. Apabila dalam pendaftaran tanah tidak terdapat pencatatan data fisik atau yuridis, maka penerbitan sertifikat dihentikan sementara sampai pencatatan yang bersangkutan dihapus.

2) Sertifikat tidak dapat diserahkan kepada pihak lain tanpa izin pemilik atau pihak lain yang diberi kuasa oleh yang bersangkutan, artinya diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah.
3) Perihal hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun yang dimiliki bersama oleh banyak pihak, diterbitkan satu sertifikat dibagikan kepada salah satu pemilik bersama setelah ada persetujuan tertulis dari pemilik bersama lainnya.
4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, 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 dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak Bersama untuk diberikannya kepada tiap pemegang hak Bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak Bersama tersebut.
6) Sertifikat merupakan surat tanda pembuktian kepemilikan, sekaligus merupakan alat ampuh pembuktian data fisik dan yuridis yang relevan dengan data sertifikat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan.

7) Apabila suatu sertifikat hak tanah diperoleh secara sah atas nama orang atau badan yang memilikinya dengan itikad baik atau mempunyai hak penguasaan, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila jangka waktu lima tahun setelah diterbitkannya dokumen tersebut tidak ada pengajuan tertulis mengenai keberatan kepada pemilik akta atau kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan gugatan ke pengadilan setempat.[18]

Salinan buku dan surat mengenai pengukuran tanah digabung menjadi satu dengan sampul lembaran kertas yang ditentukan oleh Menteri Agraria, pasal 13 ayat (3) Peraturan Pertanahan tentang pendaftaran tanah, kemudian dokumen tersebut diberikan kepada pemilik sah.

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud bersifat mengikat, sehingga setiap warga negara atau Masyarakat pemilik hak atas tanah wajib mendaftarkan tanah yang dimilikinya dan akan menerima rangkap buku tanah, hal ini disebut dengan sertifikat bukti kepemilikan. Oleh karena itu, sertifikat merupakan bentuk dari bukti kepemilikan tanah yang sah dan mempunyai derajat kewenangan yang paling besar, hal ini digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Kita dianjurkan untuk tidak membiarkan kepemilikan izin

[18] *ibid*

tanah disalahgunakan atau hilang. Selai bukti surat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan, terdapat juga bukti fisik yang mendukung gambar fisik kepemilikan tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan surat tanda kepemilikan sertifikat hak merupakan alat bukti yang sah dan akan menjadi lebih kuat. Bukti yang diberikan kepada pemegang hak yaitu sertifikat meliputi Salinan buku tanah dan catatan pengukuran asli yang dijahit dan dijilid. Dengan adanya sertifikat hak tanah maka dapat dibuktikan secara hukum tanah tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas Hukum

1. Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum sebagaimana diketahui suatu konsep manusia yang bersifat abstrak, berkaitan dengan keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki. Kesadaran hukum seringkali dikaitkan dengan kepatuhan hukum, Pembentukan hukum dan efektivitas hukum. Kesadaran hukum hadir dalam nilai nilai yang terkandung di dalam diri Masyarakat mengenai ketetapan suatu aturan. Selain itu dapat dikaitkan dengan penghormatan terhadap hukum, bedanya ada pada penghormatan terhadap hukum karena takut akan saksi yang diterima.

Kesadaran hukum adalah kesadaran akan hukum tanpa ada tekanan, paksaan atau perintah dari luar untuk mentaati Peraturan yang ada. Dengan demikian maraknya kesadaran hukum di Masyarakat menjadikan hukum tidak lagi memerlukan adanya sanksi, karena sanksi

hanya dipergunakan untuk orang yang telah terbukti melakukan pelanggaran hukum. Hukum memberitahu kita bahwa hukum mempunyai perintah dan larangan atas apa yang boleh dan tidak kita lakukan. Sehingga jika hal tersebut dilanggar akan disebut sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelanggar dapat dikenakan sanksi.

2. Efektivitas Hukum

Efektivitas adalah keadaan tercapainya suatu hasil yang diharapkan, yang mana tujuan ingin dicapai dan sarana atau fasilitas yang digunakan beserta kemampuan yang dimiliki bersifat tetap. Oleh karena itu, tujuan yang diharapkan dapat tercapai dengan hasil yang positif. Pelaksanaan kegiatan yang efektif adalah kegiatan organisasi yang dilakukan oleh anggota organisasi untuk mencapai sarana-sarana organisasi yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam konteks ini, kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu kegiatan yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membantu Masyarakat di seluruh Indonesia agar dapat memberikan kepastian hukum pada para pemilik tanah.

Berdasarkan sudut pandang hukum, teori efektivitas merupakan suatu aturan yang menjadi acuan norma sikap atau perilaku yang pantas. Efektivitas hukum dalam suatu perbuatan dapat diketahui apabila ada orang lain yang menyatakan berhasil atau gagal dalam mencapai tujuannya, maka biasanya dapat diketahui apabila seseorang

menunjukan bahwa sebuah kaidah hukum tersebut berhasil memperbaiki sikap atau perilaku tertentu, maka hal ini sudah sesuai dengan tujuannya atau tidak. Upaya yang dilakukan agar Masyarakat dapat mentaati ketentuan undang-undang antara lain dengan memberikan sanksi berupa sanksi negatif atau positif yang berguna menciptakan insentif bagi Masyarakat agar tidak berbuat lalai atau lalai bertindak yang bisa merugikan mereka. Jika di situasi tertentu hukum dapat berpengaruh penuh atas sikap dan Tindakan perilaku manusia. Maka dibutuhkannya suatu inovasi berkaitan dengan hukum dapat dikomunikasikan. Komunikasi dalam hal ini tidak lain berisi tujuan untuk persiapan mental yaitu untuk memberikan padangan yang baik atau buruk, diharapkan hal tersebut pada akhirnya terjadi dalam kehidupan nyata.

Jika komunikasi tersebut tidak dapat secara langsung menjangkau permasalahan dalam bagi sasaran komunikasi hukum, maka akan dijumpai kesulitan-kesulitan. Berakibat hukum tersebut menjadi tidak punya pengaruh yang efektif atau bahkan berdampak negatif. Penyebabnya dari kebutuhan mereka yang tidak dipenuhi atau dipahami, sehingga menimbulkan kekecewaan, tekanan dan konflik. Soerjono Soekanto berpendapat, ada beberapa faktor erat kaitannya

yang dapat menjadi tolak ukur efektivitas penegakan hukum diantaranya:[19]

a. Faktor hukum

Dalam perkembangannya hukum ditujukan pada arah untuk menjadi sarana memajukan kesejahteraan daripada Masyarakat. Namun terdapat permasalahan utama yang paling sering terlihat pada unsur hukum ini adalah pertentangan antara kapasitas hukum dan keadilan. Sehingga faktor ini dimaksudkan untuk tolak ukur keadilan, keteraturan, ketertiban dan ketentraman dikehidupan Masyarakat. Pentingnya hukum dalam kehidupan manusia sangatlah penting karena tidak hanya memberikan sarana keadilan, keharmonisan dan ketertiban, tetapi juga menjamin keamanan hukum dalam Masyarakat. Dari hal ini dapat dilihat manfaat hukum dapat berpengaruh besar pada kehidupan Masyarakat, hingga menjadi sarana peningkatan kesejahteraan Masyarakat.

b. Faktor penegak hukum

Keuntungan memiliki suatu undang-undang terlihat dari mentalitas atau kepribadian orang yang menegakkannya. Apabila suatu kebijakan sudah dibuat sedemikian baik, maka perlu tindakan yang jujur dan adil disetiap lembaga penegak hukum. Selain itu, peratuan baru bisa ditegakan secara maksimal apabila dari penegak hukum

[19] Soerjono Soekanto. 2019. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. Hal 5

juga melaksanakannya dengan maksimal. Namun, terkadang ditemukan kendala atau ganguan yang kemungkinan terjadi jika ada ketidakserasihan antara nilai, kaidah dan pola pikir.

c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung

Tanpa bantuan alat dan fasilitas khusus yang didedikasikan untuk penegakan hukum, efektivitas penegakan hukum akan terganggu. Oleh sebab itu baik atau tidaknya penyelenggaraan suatu penegakan hukum itu dapat dilihat melalui sarana dan fasilitas yang menjadi faktor pendukung. Fasilitas dan sumber daya yang dicurahkan untuk Upaya penegakan hukum cukup besar dan efektif, hukum dipatuhi, dan ada komitmen terhadap hal tersebut, serta aspek-aspek lainnya. Kemudian dapat terwujudnya keinginan yang diharapkan dalam suatu hukum menjadi kenyataan, kemudian diterapkan oleh Masyarakat.

d. Faktor Masyarakat

Tujuan sebenarnya dari penegakan hukum adalah untuk keberlangsungan hidup Masyarakat. Masyarakat juga mempunyai peran penting dalam keberhasilan dari pelaksanaan penegakan hukum tersebut. Karena semakin Masyarakat yakin bahwa apa yang ditetapkan oleh undang-undang adalah tepat, maka Upaya penegakan hukum akan semakin baik. Semakin besar pengetahuan Masyarakat terhadap hukum, maka semakin baik pula hukum tersebut jika ditegakkan di Tengah Masyarakat.

e. Faktor kebudayaan

Kebudayaan mempunyai peranan penting dalam masyarakat manusia dan merupakan aturan-aturan konkrit yang harus dipatuhi masyarakat, bagaimana berperilaku, dan vara berpikir mereka. Semakin maju kebudayaan suatu negara, maka semakin efektif pula hukum yang diterapkan di negara tersebut. Pada dasarnya kelima faktor tersebut mempunyai dampak yang signifikan terhadap penegakan hukum di Indonesia. Kelima komponen penegakan hukum tersebut merupakan satu kesatuan sistem yang mewujudkan terwujudnya masyarakat sadar hukum. Semakin selaras kelima komponen penegakan hukum tersebut, maka semakin efektif pula penegakan hukum tersebut di masyarakat.