




## Implikasi Hukum Pendaftaran Atas Tanah Adat (Tanah Dati) Terhadap Pemegang Hak Lainnya

Flauangelia Herisli Wattimena<sup>1</sup>, Jenny Kristiana Matuankotta<sup>2</sup>, Novyta Uktolseja<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>.Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : adeliawattimena3@gmail.com

**ABSTRACT:** Land registration in Indonesia is a government obligation mandated in law No. 5 of 1960 concerning land rights, both for individual land and customary land which is jointly owned land in Ambon is called dati land. Common land or dati land if it is registered by including in the name of one person as the owner, it will have legal implications for other rights holders. The type of research is normative juridical research, while the research approach is the statue approach, conceptual approach and finally the case approach or case approach. The technique of collecting legal materials used in this study was to conduct a literature study. The results of the research in this paper are that other rights holders, such as the dati's children whose names are not listed on the land certificate, are not legally the owners of land rights, so that later if there is a dispute over ownership and control over land among the dati's children, the dati's children do not get legal protection.

**Keywords:** Implications; Registration; Customary Land.

**ABSTRAK:** Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan kewajiban pemerintah yang diamanatkan dalam undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang hak atas tanah, baik terhadap tanah milik perorangan maupun tanah adat yang merupakan tanah milik bersama di Ambon di sebut tanah dati. Tanah bersama atau tanah dati apabila di daftarkan dengan mencantumkan atas nama satu orang sebagai pemilik, maka akan menimbulkan implikasi hukum terhadap pemegang hak lainnya Jenis penelitian adalah penelitian yuridis normatif, sedangkan pendekatan penelitiannya adalah statue approach, conceptual approach dan yang terakhir case approach atau pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini adalah melakukan studi kepustakaan Hasil penelitian dalam penulisan ini adalah, pemegang hak lainnya seperti anak-anak dati yang namanya tidak dicantumkan pada sertifikat tanah, secara hukum bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah, sehingga kelak jika terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan atas tanah diantara para anak-anak dati, maka anak-anak dati tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum.

**Kata Kunci:** Implikasi; Pendaftaran; Tanah Adat.

### PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan

di berbagai bidang kehidupan.<sup>1</sup> Tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia, dengan tanah manusia dapat berpijak dalam melakukan semua aktifitasnya sehari-hari, dan seperti kita ketahui bahwa pada kenyataannya tanah adalah benda mati akan tetapi mempunyai sumber nilai dan manfaat yang sangat signifikan bagi seluruh umat manusia yang ada di muka bumi ini.<sup>2</sup> Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat vital bagi kelangsungan hidup masyarakat sekaligus sebagai objek utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Tanah ialah salah satu asset Negara yang sangat mendasar, sebab Negara dan Bangsa hidup serta tumbuh di atas tanah. Tanah tidak bisa terlepas dari seluruh aktivitas kehidupan manusia. Tanah meliputi pula seluruh aspek dalam kehidupan serta penghidupannya. Warga Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat berarti, sebab tanah menjadi aspek utama dalam kenaikan produktivitas agraria.<sup>3</sup>

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan - perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya. Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang- Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>4</sup> Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalaam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut: " Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah " .

Ketetapan di atas mengandung pengertian bahwa hal - hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Ketentuan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 ayat 1 Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan saat ini telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susuan dan Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana Undang- Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Pendaftaran tanah menurut Aartje Tehupeior<sup>5</sup> adalah "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan

---

<sup>1</sup> A.P. *Perlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta, 2009, h. 35.

<sup>2</sup> Novyta Uktolseja, Pieter Radjawane, Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini dan Akan Datang), *Jurnal Sasi*, Vol 25 No 1, Januari-Juni 2019, h. 13.

<sup>3</sup> Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta, Pieter Radjawane, Penyuluhan Hukum Problematika Tanah dan Penyelesaiannya di Negeri Wotay Maluku Tengah, *AIWADTHU*, Vol 1 No 1, Maret 2021, h. 41.

<sup>4</sup> Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, h. 19.

<sup>5</sup> Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, 2012, h. 7.

dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut Boedi Harsono<sup>6</sup>, pendaftaran tanah adalah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk tanda bukti dan pemeliharannya. Obyek dari pendaftaran tanah meliputi : a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; b) Tanah hak pengelolaan; c) Tanah wakaf; d) Hak milik atas satuan rumah susun; e) Hak tanggungan; f) Tanah Negara

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu: 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun; 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya. <sup>7</sup>Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, hak atas tanah sangat penting, demikian pula dengan pembuktiaanya, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa. Hal tersebut harus ditunjang dengan pembangunan hukum dan aparat penegak hukum, yang dalam hal ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat pencari keadilan agar hak - haknya dilindungi dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan di antaranya dengan cara meningkatkan pelayanan dan bantuan hukum dalam masalah pertanahan, karena masalah tanah adalah masalah yang sangat sensitif dan kompleks yang mengandung berbagai kepentingan dalam masyarakat.

Sesuai ketentuan tersebut pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 cara , yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran sistematis merupakan 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. Pada pendaftaran tanah secara sistematis ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 72.

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV Rajawali. 1991, Jakarta, h. 95.

suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>6</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik ini merupakan inisiatif yang berasal dari masing-masing pemilik tanah. Dalam hal ini, pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama. Menurut

Melalui pendaftaran secara sistematis akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah diperlukan waktu dalam pemenuhan dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk menggalakan pensertifikatan tanah sekaligus dapat melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat, khususnya pemegang hak atas tanah untuk bekerjasama dengan pemerintah. Sasaran pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui proses pemberian, pengakuan dan konversi hak atas tanah dengan tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk menentukan daerah mana yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa penunjukan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan untuk penetapan lokasi itu pula dibutuhkan informasi baik dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan- keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah, dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi. Sebagaimana kebijakan nasional di bidang pertanahan, percepatan pendaftarant tanah di Maluku dilakukan juga melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Di antara bidang-bidang tanah yang akan disertipikatkan itu ada tanah-tanah adat yang sudah dan sedang mengalami proses individualisasi.

Secara faktual, dalam pelaksanaan pendaftaran atas tanah hak milik pribadi tidak banyak menimbulkan permasalahan selama letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, juga termasuk bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya sudah jelas. Demikian juga bila status tanahnya (jenis hak), misalnya hak pakai, subjek pemilik hak tanahnya jelas dan tidak terjadi sengketa atas hak tersebut, Artinya, baik data fisik maupun data yuridis sudah tidak

bermasalah, maka akan lebih mudah dilakukan proses pendaftaran tanahnya. Namun demikian tidak sama halnya jika pendaftaran hak atas tanah tersebut objeknya adalah atas tanah bersama, di mana subjek pemilikinya lebih dari satu orang yang dikenal dalam masyarakat hukum adat khususnya di kota Ambon sebagai tanah adat dalam hal ini adalah tanah datu. Tanah datu adalah sebidang tanah negeri (*petuanan*) yang diberikan oleh negeri kepada suatu cabang keluarga (*mata ruma*) yang pernah berjasa pada negeri sebagai suatu unit produksi yang berfungsi untuk menjamin kelangsungan kehidupan ekonomi dari cabang *mata ruma* menurut garis keturunan patrilineal (kebapaan), Oleh karenanya, tanah datu dapat digolongkan sebagai tanah dengan hak komunal.<sup>8</sup>

Pendaftarannya yang menjadi kendala adalah terkait dengan subjek hak atas tanah bersama/datu yang mencantumkan hanya atas satu nama, sementara penguasaan atas tanah tersebut terdapat beberapa orang (anak-anak datu), sebagaimana pada pendaftaran atas tanah yang telah dilakukan atas beberapa tanah datu di Negeri Hutumuri Kota Ambon antara lain tanah datu milik mata rumah Patalala dan mata rumah Leiwaherila. Sementara itu, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja, sebagaimana dikenal sebagai asas *nemo plus juris*, bahwa siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. Terhadap pendaftaran tanah tanah datu atau tanah adat ini akan mempunyai akibat hukum kepemilikan atas tanah bersama tersebut, terutama terhadap pemegang Hak Atas Tanah lainnya, dalam hal ini adalah anak-anak datu.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian Normatif dengan tipe penelitian bersifat analisis kualitatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder, dan bahan hukum Tersier serta dijadikan Teknik pengumpulan bahan hukum selanjutnya teknik pengolahan dan analisa bahan hukum melalui metode penafsiran, harmonisasi, sistematis dan penemuan hukum.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Implikasi Hukum Atas Tanah Datu Yang Di Daftarkan Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah (Anak-Anak Datu) Lainnya**

Peristiwa Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang

---

<sup>8</sup> *Op., Cit*, h. 29.

berkesinambungan) daripada hak atas tanah.<sup>9</sup> Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:<sup>10</sup>

a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, h. 286.

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 287-29.

hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara Teratur:

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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 yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :<sup>11</sup>

1. Asas specialiteit.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas openbaarheid (asas publitas).

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 2008, hlm. 99.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1) Asas sederhana.

Asas ini 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.

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

3) Asas terjangkau.

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

4) Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut diperiharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah,



yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).<sup>12</sup>

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pentaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. 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; dan
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktia yang kuat.
- 2) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 3) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :<sup>13</sup> Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebbannya hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :<sup>14</sup> a) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19; b) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :<sup>15</sup> “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, Op., Cit., h. 278.

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 279.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 280.

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 280.

perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan :<sup>16</sup> 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang; 2) Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi: a) Kepastian status hak yang didaftar: Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf; b) Kepastian subyek hak: Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik); c) Kepastian obyek hak: Artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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 yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

1) 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 sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar

---

<sup>16</sup> Budi Harsono, *Op Cit.*, hlm. 472.

nama. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

2) Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperuntukkan bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Karena ada kemungkinan disalahgunakan, maka data yang dimuat dimuat didalamnya tidak terbuka untuk umum.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar. Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu: 1) Manfaat bagi pemegang hak: a) Memberikan rasa aman; b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya; c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak; d) Harga tanah menjadi lebih tinggi; e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru; 2) Manfaat bagi pemerintah: a) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan; b) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan; c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar; d) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur. Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.

## **B. Implikasi Hukum Atas Pendaftaran Tanah Adat (Tanah Dati) Bagi Pemegang Hak lainnya (Anak-anak) Dati**

Bukti kepemilikan tanah masyarakat yang tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh seseorang merupakan isi dari Pasal 22 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018. Hal ini sudah menyalahi syarat sah pendaftaran tanah

yang sudah di atur oleh Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pembuktian hak lama dan hak baru, menimbulkan implikasi positif dan negatif terhadap kepastian kepemilikan tanah.

Implikasi positif pertama yang bisa didapat dengan adanya pengurusan dan pemilikan sertipikat tanah yang syarat pendaftaran tanahnya dipermudah yaitu adanya kepastian hukum hak atas tanah. Dengan adanya bukti sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan peraturan tersebut, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan. Masyarakat dengan mudah mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertipikat hak atas tanah dengan syarat yang di permudah. Implikasi positif kedua adalah terciptanya kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional dalam mengurus sertipikat tanah. Dengan adanya pelayanan yang prima oleh petugas badan pertanahan nasional, selain memberikan dampak positif bagi kepastian hukum dan kenyamanan masyarakat, juga menjadi jaminan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga Negara.

Masyarakat dengan sendirinya akan memberikan kepercayaan penuh kepada pihak Badan Pertanahan Nasional untuk membantu mereka dalam upaya melegalkan semua hak milik tanah yang dimiliki tanpa adanya praduga atau pikiran negatif. Jaminan kepercayaan masyarakat ini akan semakin mempermudah kinerja Badan Pertanahan Nasional dalam upaya menciptakan stabilitas bagi warga masyarakat. Hal ini tentu dengan sendirinya akan menghilangkan pra anggapan masyarakat tentang lembaga Negara ini yang menurut mereka adalah sarana 'pungli' (pungutan liar) uang rakyat dengan modus pengurusan surat-surat sertipikat tanah atau sarana dikte bagi masyarakat dan lain sebagainya. Kesan ini berubah dengan sendirinya sejalan dengan perbaikan kinerja petugas Badan Pertanahan Nasional dalam menangani proses pembuatan sertipikat tanah dari masyarakat. Asas keadilan dan jaminan penegakan hukum menjadi kunci keberhasilan kinerja Badan Pertanahan Nasional dan kunci kembalinya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga Negara bidang pertanahan.

Implikasi negatif pertama yang bisa terjadi dengan pengurusan sertipikat hak atas tanah dengan peraturan tersebut. Berdasarkan ketentuan umum yang berlaku bahwa setiap hak kepemilikan yang diperoleh dengan didasarkan kepada alas hak yang diterbitkan dengan cara melawan hukum maka penerbitan kepemilikan hak atas tanah tersebut mengandung cacat hukum. Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan hukum administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya.<sup>17</sup> Terkait surat pernyataan yang menggantikan Surat Pemilikan Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/kelurahan suatu daerah tersebut yang menjadi dasar pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut yang di tandatangani oleh 2 orang saksi tidak memenuhi syarat sah diterbitkannya sertipikat. Karena surat pernyataan tersebut bisa saja dibuat tidak berdasarkan kenyataan sebenarnya terkait data fisik bidang tanah dan data mengenai kepemilikan tanah tersebut.

Perbuatan yang salah atau lalai akhirnya akan menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah pula, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat, maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah ditengarai dapat terjadi dalam berbagai

---

<sup>17</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, h.1.

proses pendaftaran tanah.<sup>18</sup> Oleh karena itu, seorang pejabat TUN perlu hati-hati dan teliti dalam menghadapi tugasnya untuk mengurus berbagai permohonan masyarakat dalam mengurus sertipikat dan atau surat tanah.<sup>52</sup> Kesalahan bisa saja dalam hal pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Akibat dari kesalahan dan kelalaian ini, maka sertipikat yang dihasilkan pun bisa batal demi hukum. Adapun bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan Negara/Badan Pertanahan Nasional, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.<sup>19</sup>

Implikasi negatif kedua yang bisa didapat dengan adanya pendaftaran tanah dengan syarat yang tidak lengkap adalah terjadinya kriminalisasi. Kriminalisasi bisa terjadi pada pihak PTUN dan juga pada pihak pemohon. Hal ini sebagai akibat dari kekurangtelitiannya pejabat maupun niat jahat dari pemohon pembuat sertipikat dalam pengurusan. Hal ini tentu akan memberikan efek negatif bagi penegakan hukum di Indonesia. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakan hukum, dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>20</sup>

Implikasi negatif yang ketiga yang bisa didapat dengan adanya pengurusan dan pemilikan sertipikat tanah dengan syarat hanya dengan surat pernyataan yang menggantikan surat tanda bukti pemilikan tanah, adalah akan terjadinya konflik atau pertikaian akibat status sertipikat yang tidak jelas dan atau sertipikat ganda. Dengan bantuan layanan sistem pengurusan surat tanah sebagaimana dijelaskan di atas, maka akan semakin memperbesar kemungkinan adanya sertipikat ganda atau klaim sertipikat yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak kepemilikan tanah yang dimiliki secara sah oleh perseorangan atau badan hukum.<sup>54</sup>

Implikasi negatif keempat Perbuatan hukum Pemerintah/Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan.

Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di Badan

---

<sup>18</sup> Amal Bahrul, *Hukum Tanah Nasional*, Thafa Media, Jakarta, 2017, h. 12

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 16

<sup>20</sup> Petrus Sinaga, *Kepastian Hukum Seretipikat Hak Atas Tanah*, di//<https://media.neliti.com/media/publication/164983-ID-kepastian-hukum-sertipikat-hak-atas-tanah>.

Pertanahan Nasional sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya. Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut. Dan ayat ini ditujukan kepada pemerintah selaku penanggungjawab dalam hal pengaturan pendaftaran tanah. Sedangkan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada pemegang hak, sehingga ada hak dan kewajiban antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah. pendaftaran tanah merupakan pendokumentasian sebuah realita yang dapat menjadi fakta tentang kepemilikan orang atas tanah yang dimilikinya. Pendokumentasian tersebut mencakup peristiwa-peristiwa berkaitan dengan kepemilikan orang atas sebidang tanah, yang dapat dilihat orang dan sebagai alat pembuktian sebuah kepemilikan. Dan tujuan pendaftaran tanah tersebut secara sederhana dalam hal orang memerlukan tanah, secara legalitas orang tersebut mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang menjadi alat buktinya.<sup>21</sup> Bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat *recht kadaster* kepada hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepadapara pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik<sup>22</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat mengatur bahwa tanah adat akan didaftar dalam buku tanah. Penyertifikatan tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yang diprakarsai oleh pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan mandiri/atas prakarsa pemilik tanah. Kedua kegiatan ini tidak perlu didahului dengan proses jual beli.

Pelaksanaan pendaftaran tanah pada objek tanah adat dilaksanakan atas dua jenis permohonan yaitu permohonan langsung perorangan pada kantor pertanahan dan permohonan melalui Program PTSL, di antara dua kegiatan tersebut terdapat perbedaan alas hak antara pendaftaran tanah yang didasari permohonan perorangan dengan alas hak yang dimohonkan melalui program PTSL, perbedaan itu terletak pada dokumen penyerta kelengkapan yuridisnya. Pendaftaran tanah permohonan perorangan pada Tanah Milik Adat (TMA), pengajuan permohonan sertipikat atas TMA milik perorangan anggota kaum harus

---

<sup>21</sup> Harsono Budi, *"Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)"* (Universitas Trisakti Jakarta, 2018), h. 70

<sup>22</sup> Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, h. 45.

dilengkapi Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh yang membuat pernyataan dan beberapa pihak antara lain;

- 1) Disetujui oleh semua ahli waris yang memiliki tanah itu
- 2) Diketahui oleh kepala desa atau raja.
- 3) Disaksikan dua orang saksi

Tujuan pendaftaran tanah adat untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; agar masyarakat yang mempunyai tanah adat dapat mengetahui batas-batas kepemilikan mereka dan bila ada masalah bukti pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah dapat dijadikan pembuktian suatu kepemilikan atas tanah adat. Ini berarti dengan pendaftaran tanah adat maka dengan sendirinya akan menentukan kejelasan batas-batas tanah dan bukti kepemilikan dari yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Penyertifikatan tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Untuk mengurus pembuatan sertifikat tanah adat, maka merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemilik tanah girik dapat mengajukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan (BPN) setempat.

Sebagaimana kebijakan nasional di bidang pertanahan, percepatan pendaftaran tanah di Maluku dilakukan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Di antara bidang-bidang tanah yang akan disertipikatkan itu ada tanah-tanah adat yang sudah dan sedang mengalami proses individualisasi. Dalam pada itulah, perlu pencermatan yang serius, sedang pada tahap apa proses individualisasi dari tanah adat yang akan disertipikatkan melalui PTSL itu. Tanah Petuanan sebagai Tanah Ulayat, yang masih utuh mengandung kewenangan publik dan privat secara sekaligus, tidak dapat didaftarkan dalam arti record (pendaftaran tanah dengan produk akhir sertipikat sebagai bukti hak), melainkan hanya sebatas register (masuk dalam daftar tanah, sehingga tidak menghasilkan sertipikat. Dalam praktik pelaksanaannya sekarang ini di Maluku ada ide untuk mendaftarkan Tanah Petuanan melalui Program PTSL, yang hasilnya dimasukkan dalam Kluster 3 (dalam arti subjek belum jelas). Namun produk akhir dari pendaftaran Tanah Petuanan adalah pembuatan register yang intinya menghasilkan produk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999. Pendaftaran tanah seperti ini telah pernah dipraktikkan pada Hak Ulayat Masyarakat<sup>23</sup>. Idealnya, pembuatan register Tanah-tanah Petuanan itu diinisiasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setelah Bupati/Walikota menetapkan keputusan tentang keberadaan Tanah Petuanan.

Selanjutnya, pendaftaran tanah terhadap bagian dari Tanah Petuanan yang sedang atau sudah mengalami proses individualisasi dapat dijadikan objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Ada 3 (tiga) kemungkinan alas hak yang dipersyaratkan bagi peserta PTSL di atas tanah adat komunal itu. *Pertama*, dalam hal yang akan disertipikatkan adalah tanah yang dikuasai desa/negeri, maka ada 2 (dua) kemungkinan alas-haknya: (i) Surat Keterangan Pemilikan yang dibuat oleh Kepala Pemerintah Negeri apabila yang memperoleh tanah adalah anak-negeri atau warga desa; dan (ii) Pelepasan Hak dari Kepala Pemerintah Negeri apabila

---

<sup>23</sup> Arizona, Y 2010, 'Kuasa dan hukum: Realitas Pengakuan Hukum Terhadap Masyarakat Adat Atas Sumber Daya Alam di Indonesia', Kertas kerja EPISTEMA No. 05/2010

yang memperoleh tanah adalah non anak negeri atau bukan warga desa adat. Bagi anak negeri, Surat Keterangan Kepemilikan hanya menunjukkan pengukuhan bahwa anak negeri itu telah memperoleh bagian dari tanah petuanan karena penguasaan dan pemilikannya sejak waktu tertentu; sedangkan 'pelepasan hak' kepada yang bukan anak negeri menunjukkan bahwa si bukan anaknegeri memperoleh bagian dari tanah petuanan atas izin dari Kepala Desa atau Raja Negeri, setelah memberikan rekognisi (uang pelepasan kepada desa/negeri). Pensertipikatan tanah yang dikuasi negeri ini harus ekstra hati-hati.

Kebijakan pendaftaran tanah bagi tanah adat (tanah petuanan) hendaknya disesuaikan dengan karakter isi dan sifat dari Hak atas tanah adat tersebut. Apabila kondisi faktual tanah petuanan masih 'murni' mengandung kewenangan publik dan privat sebagai ruang hidup dan sumber hidup utama masyarakat tradisional, yang semua lembaga adatnya masih fungsional bagi semua anggota MHA, kiranya kawasan yang menjadi objek atau lingkungan petuanan seperti itu dapat didaftarkan untuk dinyatakan dalam Peta Dasar Pendaftaran Tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi, dan apabila memungkinkan, menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam Daftar Tanah. Namun, jika tanah petuanan itu sudah dan/atau sedang mengalami proses individualisasi menjadi tanah marga (cognatic land) atau dalam banyak hal sudah menjadi tanah milik adat perorangan (individual land), maka bagian yang sudah dan/atau sedang mengalami proses individualisasi itu dapat didaftarkan sampai pada penerbitan serti-pikat Hak Milik Bersama atau bahkan menjadi hak milik perorangan, dalam konteks Maluku, kebijakan PTSL di dalam lingkup penguasaan petuanan atas tanah dengan hak perorangan, atau yang telah dilepas menjadi hak perorangan yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis akan lebih mudah dalam proses pelaksanaannya sebagaimana telah berlangsung belakangan ini. Hak perorangan dimaksud adalah terhadap tanah kintal/tanah pekarangan, tanah perusah yang telah diusahakan dalam jangka waktu lama, atau bahkan terhadap tanah pusaka dan tanah bagian dari tanah dati yang telah dilepaskan (dijual, dihibahkan) dari hak datinya. Tanah adat yang didaftarkan untuk dilakukan pengukuran, pendataan tapi belum mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hanya ditentukan batas-batasnya tentu ada implikasinya bagi pemilik tanah adat tersebut adalah untuk dapat menentukan batas-batas penguasaan dengan jelas dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak apabila terjadi masalah penguasaan oleh masyarakat adat yang lain.

Hubungannya dengan pendaftaran tanah dati sebagai tanah adat yang kepemilikannya bersifat individual sekaligus komunal atau kepemilikan bersama yang telah mengalami proses individualisasi yang tidak dapat dihindari saat ini juga akan mempengaruhi kepemilikan atas tanah adat tersebut. Proses individualisasi yang dimaksud adalah apabila pendaftaran tanah atas tanah dati tersebut hanya mencantumkan satu nama sebagai subjek pemilik hak dalam sertifikat tanah, sebagaimana fakta yang terjadi dalam pendaftaran tanah dati dari mata rumah Patalala dan mata rumah lewaherila di Negeri Hutumuri Kecamatan Leitimur Selatan, Kota Ambon. Pendaftaran tanah dati yang hanya mencantumkan satu nama pemilik atas tanah kepemilikan bersama (tanah dati) akan memberikan implikasi secara hukum bagi pemegang hak lainnya, dalam hal ini terhadap status kepemilikan anak-anak dati yang namanya tidak tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dimaksud, walaupun sebelum proses pendaftaran tanah, telah dilakukan musyawarah diantara anak-anak dati dan menghasilkan kata sepakat untuk mencantumkan satu nama saja diantara para pemilik hak bersama yakni anak-anak dati



atas tanahnya. Implikasi hukum atas status kepemilikan tanah bagi pemegang hak lainnya yakni anak-anak dati, adalah bahwa anak-anak dati bukanlah sebagai pemegang hak atas tanah karena namanya tidak dicantumkan pada sertifikat sebagai bukti hak milik atas bersama, akan tetapi status kepemilikan tanahnya secara hukum telah berubah menjadi tanah milik pribadi karena pemegang hak atas tanah adalah hanya atas satu nama sebagai subjek hak milik yang tercantum dalam sertifikat tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, bahwa pemegang hak atas tanah adalah orang yang namanya tercantum sebagai subjek hak milik dalam sertifikat tanah, yang dikenal sebagai asas *nemo plus juris*, dengan demikian pemegang hak lainnya seperti anak-anak dati yang namanya tidak dicantumkan pada sertifikat tanah, secara hukum bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah. Implikasi hukum lainnya adalah, kelak jika terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan atas tanah diantara para anak-anak dati, maka anak-anak dati tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum.

## KESIMPULAN

Melalui sistem dati, suatu kerabat atau cabang kerabat atau suatu persekutuan dapat menikmati tanah-tanah atau dusun-dusun yang berada di bawah kekuasaan hak petuanan suatu negeri. Jadi hak menikmati dusun-dusun dati tidak diberikan kepada seorang atau pribadi, tetapi kepada kelompok orang yang bernaung di bawah suatu kerabat (*family*) atau cabang kerabat ataupun suatu persekutuan. Suatu kerabat seperti rumatau atau cabangnya untuk dapat memperoleh sebidang dusun dati, yaitu sebuah “kesatuan wajib kerja”, melakukan pekerjaan untuk kepentingan penguasa tanpa dibayar. Implikasi hukum atas status kepemilikan tanah bagi pemegang hak lainnya yakni anak-anak dati, adalah bahwa anak-anak dati bukanlah sebagai pemegang hak atas tanah karena namanya tidak dicantumkan pada sertifikat sebagai bukti hak milik atas bersama, akan tetapi status kepemilikan tanahnya secara hukum telah berubah menjadi tanah milik pribadi karena pemegang hak atas tanah adalah hanya atas satu nama sebagai subjek hak milik yang tercantum dalam sertifikat tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, bahwa pemegang hak atas tanah adalah orang yang namanya tercantum sebagai subjek hak milik dalam sertifikat tanah, yang dikenal sebagai asas *nemo plus juris*. Dengan demikian pemegang hak lainnya seperti anak-anak dati yang namanya tidak dicantumkan pada sertifikat tanah, secara hukum bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah. Implikasi hukum lainnya adalah, kelak jika terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan atas tanah diantara para anak-anak dati, maka anak-anak dati tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum.

## REFERENSI

### Jurnal

- Novyta Uktolseja, Pieter Radjawane, Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini dan Akan Datang), *Jurnal Sasi*, Vol 25 No 1, Januari-Juni 2019
- Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta, Pieter Radjawane, Penyuluhan Hukum Problematika Tanah dan Penyelesaiannya di Negeri Wotay Maluku Tengah, *Jurnal AIWADTHU*, Vol 1 No 1, Maret 2021

## **Buku**

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003

A.P. *Perlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta, 2009

Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, 2012

Amal Bahrul, *Hukum Tanah Nasional*, Thafa Media, Jakarta, 2017

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesi*, Djambatan, Jakarta, 1999

Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV Rajawali, Jakarta, 1991

Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 2008

Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011

## **Online, Dan Lain-Lain**

Arizona, Y 2010, '*Kuasa dan hukum: Realitas Pengakuan Hukum Terhadap Masyarakat Adat Atas Sumber Daya Alam di Indonesia*', Kertas kerja EPISTEMA No. 05/2010

Harsono Budi, "*Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*" (Universitas Trisakti Jakarta, 2018)

Petrus Sinaga, *Kepastian Hukum Seretipikat Hak Atas Tanah*, di//<https://media.neliti.com/media/publication/164983-ID-kepastian-hukum-sertipikat-hak-atas-tanah>.