

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA**

**PEMECAHAN SERTIPIKAT**

**(Studi Kasus Di Perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum

Perdata



Diajukan oleh :

**Nabila Kartika Zahra**

**30302000228**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2023**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA  
PEMECAHAN SERTIPIKAT  
(Studi Kasus Di Perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen)**



Diajukan oleh :

**Nabila Kartika Zahra**

**30302000228**

Pada Tanggal 17 Juli 2023

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N., M.Hum**

**NIDN. 06-0612-6501**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA  
PEMECAHAN SERTIPIKAT  
(Studi Kasus Di Perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen)**

**Dipersiapkan dan Disusun Oleh :**

**Nabila Kartika Zahra  
30302000228**

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Ilmu Hukum  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang Pada Hari Jumat, 18 Agustus 2023  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Dewan Penguji  
Ketua,

**Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn**

**NIDN : 89-0510-0020**

Anggota I

Anggota II

**Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H**

**NIDN : 01-2111-7801**

**Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum**

**NIDN : 06-0612-6501**



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

**NIDN. 06-0707-7601**

## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

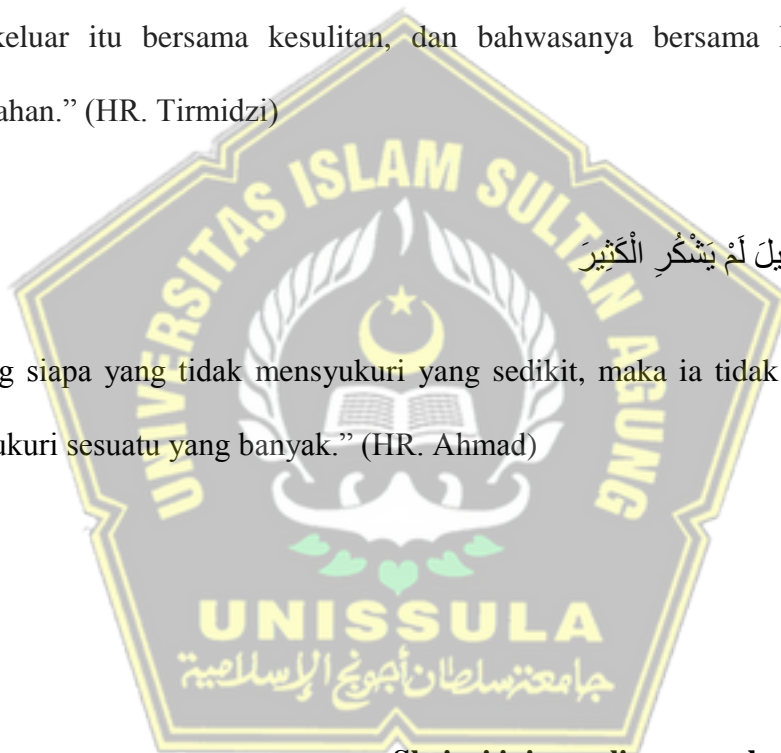
Rasulullah *Shallallahu alaihi wasallam* bersabda :

يُسْرًا الْعُسْرَ مَعَ وَأَنَّ الْكَرْبِ، مَعَ الْفَرَجِ وَأَنَّ الصَّبْرَ، مَعَ النَّصْرِ أَنَّ وَعَلَّمَ

Artinya : “Ketahuilah bahwasannya kemenangan itu bersama kesabaran, dan jalan keluar itu bersama kesulitan, dan bahwasanya bersama kesulitan ada kemudahan.” (HR. Tirmidzi)

مَنْ لَمْ يَشْكُرِ الْقَلِيلَ لَمْ يَشْكُرِ الْكَثِيرَ

“Barang siapa yang tidak mensyukuri yang sedikit, maka ia tidak akan mampu mensyukuri sesuatu yang banyak.” (HR. Ahmad)



**Skripsi ini penulis persembahkan untuk :**

- Ibunda dan ayahanda tercinta
- Ketiga kakak saya
- Sahabat dan teman-teman
- Pembaca yang budiman

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nabila Kartika Zahra

Nim : 30302000228

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA PEMECAHAN SERTIPIKAT (STUDI KASUS DI PERUMAHAN WATUNGANTEN ASRI, BATURSARI, MRANGGEN)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saaya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 17 Juli 2023



**Nabila Kartika Zahra**  
NIM. 30302000228

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nabila Kartika Zahra  
Nim : 30302000228  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA PEMECAHAN SERTIPIKAT (STUDI KASUS DI PERUMAHAN WATUNGANTEN ASRI, BATURSARI, MRANGGEN)”

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 17 Juli 2023

  
  
**Nabila Kartika Zahra**  
NIM. 30302000228

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul " Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Pemecahan Sertipikat (Studi Kasus Di Perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen)." disusun guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (SI) Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu demi kelancaran penulisan skripsi ini, baik berupa dukungan maupun bimbingan dari berbagai pihak. Karena penulis menyadari tanpa dukungan dan bimbingan tersebut, sulit rasanya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis akan menyampaikan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H, selaku Ketua Prodi (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Almarhum Bapak Kami Hartono, S.H, M.H, selaku Dosen Wali saya selama semester 1 sampai dengan semester 4.
7. Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H, selaku Dosen Wali pengganti yang selalu memberi semangat serta arahan dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak H. Amin Purnawan, S.H, Sp.N, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia merelakan waktu, segenap fikiran dan kesempatan di sela-sela Kesibukan, terimakasih telah menumbuhkan semangat sehingga skripsi ini segera terselesaikan.
9. Bapak dan Ibu dosen serta karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberi bimbingan dan membekali ilmu pengetahuan sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Untuk kedua orang tua saya yang tersayang Bapak H.Sunaryo dan Ibu Hj.Khalimatun terimakasih yang setulus-tulusnya atas pengorbanan jerih payah yang selalu diupayakan selama ini, terimakasih untuk cinta dan kasih sayang serta dukungan dan do'a-do'a yang selalu di panjatkan setiap



sujudnya sehingga anakmu bisa menyelesaikan pendidikan SI ini dengan lancar.

11. Kakak-kakak saya dr. Yooshy Kartika Sari, Rosita Kartika Dewi, S.H., Galih Kartika Nuha dan semua keponakan-keponakan ku terimakasih atas canda tawa yang selalu kalian berikan sehingga menjadi salah satu motivasi terkuat untuk segera menyelesaikan skripsi.
12. Ibu Hj. Nurlela selaku pemilik perumahan WatuNganten Asri, Batusari, Mranggen, Demak yang telah memberi kesempatan untuk peneliti melakukan penelitian dan membantu selama proses penelitian.
13. Seluruh saudara saya terutama Nailal Ulya dan Arini yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta dukungan untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
14. Sahabat-sahabat saya (Rahmawatik, Regina, Novi, Kana Rifo, Justika, Risma, Angel dan Rifqi) yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat serta canda tawa yang sangat menghibur.
15. Teman seataap saya (Dwi dan Nita) yang sudah memberikan semangat kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
16. Teman-teman seperjuangan fakultas Hukum angkatan 2023 Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi pada pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh inisiatif pemilik tanah mengenai jumlah pendaftaran tanah secara besar (perumahan) pada lingkup pedesaan, yaitu pada Kelurahan Batusari, kecamatan Mranggen, Demak, dari bagaimana proses tanah itu yang didaftarkan oleh individu mengenai proses pendaftaran tanahnya, hingga pemecahan sertifikat setelahnya.

Adapun metode yang digunakan dalam penulisan menggunakan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris digunakan penelitian guna melakukan pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada dengan menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Hasil penelitian pada pendaftaran tanah secara sporadik menunjukkan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik 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 sporadik yang dilakukan oleh inisiatif pemilik tanah mengenai jumlah pendaftaran tanah secara besar/massal (perumahan) pada lingkup pedesaan, yaitu pada Kelurahan Batusari, kecamatan Mranggen, Demak dari bagaimana proses tanah itu yang didaftarkan oleh individu mengenai proses pendaftaran tanahnya yang harus sesuai dengan Pasal 14 sampai dengan 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hingga pemecahan sertifikat setelahnya dan dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah Perumahan Watunganten Asri, Kelurahan Batusari, kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak terdapat beberapa hambatan yang dialami oleh pendaftar (pemilik perumahan) dikarenakan CV (*Comanditier Venonscapt*) sesuai dengan kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) yang termuat dalam Surat Edaran No.2/SEHT.02.01/VI/2019, mengenai CV dapat memiliki hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dikaji dan dibahas ulang.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Pemecahan Sertipikat, Sporadik.

## **ABSTRACT**

*The background of this research is sporadic land registration carried out by landowner initiatives regarding the large number of land registrations (housing) in the rural area, namely in the Batursari Village, Mranggen sub-district, Demak, from how the process of the land being registered by individuals regarding the registration process the land, until the breakdown of the certificate thereafter.*

*The method used in writing uses empirical juridical methods. Empirical juridical is identifying and conceptualizing law as a real and functional social institution in a patterned life system. Empirical juridical methods are used in research to approach in terms of legislation and legal norms in accordance with existing problems by emphasizing research that aims to gain empirical knowledge by going directly to the object.*

*The results of research on sporadic land registration show that sporadic land registration is a land registration activity for the first time regarding one or several land registration objects in an area or part of a village/kelurahan area individually or en masse. Sporadic land registration carried out by landowner initiatives regarding the number of large/mass (housing) land registrations in rural areas, namely in the Batursari Village, Mranggen sub-district, Demak from how the process of the land being registered by individuals regarding the land registration process must be in accordance with articles 14 until 22 Government Regulation Number 24 Of 1997 until the certificate split thereafter and in the implementation of land certification for Watunganten Asri housing, Batursari Village, Mranggen sub-district, Demak Regency, there were several obstacles experienced by applicants (housing owners) due to CV (Commanditier Venonscapt) in accordance with the policy of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the Land Agency (ATR/BPN) contained in Circular Letter No.2/SEHT.02.01/VI/2019, regarding CV being able to have land rights over Building Use Rights (HGB) needs to be reviewed and re-discussed.*

**Keywords:** *Land Registration, Split Certificate, Sporadic.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Tentang Hukum Agraria .....	22
B. Tinjauan Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	27
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah .....	30
D. Tinjauan Tentang Sertipikat.....	41
E. Tinjauan Tentang Ijin Pemecahan Sertipikat Tanah .....	45
F. Tinjauan Tanah Dalam Perspektif Islam.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	50
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Pemecahan Sertipikat Di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen .....	50

B. Hambatan Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Pemecahan Sertipikat Di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen. ....	72
BAB IV PENUTUP .....	77
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	81



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan yang terjadi dalam pembangunan di Indonesia tidak dapat dilepaskan begitu saja dengan hubungannya akan kepastian pendaftaran tanah. Karena tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang telah berlaku sejak Tahun 1997 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.<sup>1</sup>

Oleh karenanya pada tanggal 2 Februari 2021 pemerintah menetapkan dan mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah) merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tersebut. Peraturan Pemerintah ini berlaku sejak tanggal 2 Februari 2021 dengan judul Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah namun tetap memberikan pengawasan dan evaluasi yang ketat. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menggantikan beberapa Peraturan

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah dan sejumlah pasal seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan 2 pasal di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>3</sup>

Namun, bagaimanakah dengan pendaftaran tanah yang dilakukan secara massal namun dilakukan oleh seorang individu atau seorang developer pemilik tanah yang ingin memecah tanahnya menjadi beberapa bagian untuk membuat perumahan yang tentunya perumahan itu tidak cukup hanya dengan satu sertifikat melainkan sesuai dengan penghuni atau rumah dalam perumahan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas penulis melakukan penelitian pada pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh inisiatif pemilik tanah mengenai jumlah pendaftaran tanah secara besar (perumahan) pada lingkup pedesaan, yaitu pada Kelurahan Batursari, kecamatan Mranggen, Demak, dari bagaimana proses tanah itu yang didaftarkan oleh individu mengenai proses pendaftaran tanahnya, hingga pemecahan sertifikat setelahnya.

Alasan penulis mengangkat judul ini dikarenakan CV. Rizky Jaya Mandiri merupakan sebuah badan hukum yang dimana sudah jelas bila

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK).



melalui CV, akan tetapi Kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) yang termuat dalam Surat Edaran No.2/SEHT.02.01/VI/2019, mengenai CV dapat memiliki hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dikaji dan dibahas ulang. Alasan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) mengeluarkan kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan bagi Perseroan Komanditer, agar CV dapat lebih mudah bergerak dalam investasi. Namun Surat edaran tersebut menimbulkan banyak kontra dari kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mau membuatkan akta peralihan hak atas tanah nya tersebut karena tidak mau mengambil resiko dikemudian hari atas akta yang dibuatnya jika bermasalah karena kebijakan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Surat edaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi, yaitu Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, serta Pasal 39 Ayat (1) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>4</sup>

Dalam rangka pemecahan tanah milik CV tersebut di Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kota Demak diperlukan studi mengenai pelaksanaannya yang akan dijadikan barometer dalam pemecahan tanah

---

<sup>4</sup> Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko & Irawati, 2019, Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer, *Jurnal Notarius*, Vol 12, No. 2.

tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan masyarakat dalam melaksanakan pemecahan tanah perseorangan namun secara massal, hal tersebut merupakan alasan penulis untuk menyusun skripsi :  
**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM RANGKA PEMECAHAN SERTIPIKAT (STUDI KASUS DI PERUMAHAN WATUNGANTEN ASRI, BATURSARI, MRANGGEN).”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan penulis diatas, penulis akan merumuskan permasalahan dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yang dimaksudkan oleh penulis sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan seperti yang ada di atas tersebut, maka yang dapat dituangkan disini diarahkan untuk mencapai 2 (dua) tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen.

2. Untuk mengetahui apa saja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dari penulisan yang akan dilakukan, dapat diambil beberapa manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain :

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan terutama di bidang ilmu hukum perdata agraria.

2. Secara Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum yang didasarkan pada fakta di lapangan dan disertai dengan teori-teori maupun peraturan hukum positif.

#### **E. Terminologi**

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber pustaka seperti Undang-undang dan buku-buku sebagai kerangka konsepsi. Berikut beberapa kerangka konsepsi diantaranya :

1. Pelaksanaan

Pengertian Pelaksanaan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu

rancangan, keputusan dan sebagainya. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.<sup>5</sup>

Secara sederhana pelaksanaan dapat diartikan sebagai penerapan. Pelaksanaan merupakan usaha atau aktifitas untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula

## 2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Dalam Pasal 1 Nomor 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

<sup>5</sup> <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah disebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan 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 rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.<sup>7</sup> Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>7</sup>

a. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.

---

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 Nomor 9

<sup>7</sup> Dr. Suyatno, *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah*, Unigress Press, Gresik 2023, halaman 261

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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.
  - 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.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi

serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>8</sup>

Kalau di atas ditujukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditujukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri, di dalam Pasal tersebut dijelaskan :

- a. Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat 1 : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

- b. Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria:

---

<sup>8</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Hukum Pertanahan Seri 1 dan 2*, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2004, halaman 15

Ayat 1 : Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

c. Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat 1 : 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.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.<sup>9</sup>

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang

---

<sup>9</sup> Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999). Halaman 84



kuat serta untuk sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

### 3. Pemecahan Sertipikat

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.

Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (Hak Guna Bangunan) SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan) dan hak milik SHM (Sertipikat Hak Milik), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli semua tanah itu disertipikatkan atas nama developer dengan status HGB (Hak Guna Bangunan). Inilah yang disebut sertipikat induk.

Saat tanah dikaveling dan dipasarkan berikut bangunan, sertipikat induk itu dipecah atas nama konsumen, juga dengan status HGB (Hak Guna Bangunan). Dalam praktik SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan) bersama dokumen lain seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Akta Jual Beli (AJB), diterima bank dari developer dalam 12 bulan sejak konsumen melunasi Bea balik Nama (BBN). Jadi, bila

mengambil KPR berjangka dua Tahun, bank bisa langsung menyerahkan sertifikat begitu kredit lunas.<sup>10</sup>

Tapi, ada saja masalah yang membuat sertifikat belum bisa dipecah dan diserahkan developer ke bank. Misalnya, untuk menghemat biaya, pengurusan sertifikat dilakukan sekaligus setelah satu tahap pengembangan selesai melalui oknum kantor pertanahan dan bukan notaris/Peraturan Pemerintah. Sebelum rampung si oknum dimutasi ke bagian lain, sehingga data-data dan dokumen konsumen yang sudah diserahkan developer berceceran. Akibatnya, pengurusan harus diulang melalui oknum pejabat yang baru. Pemecahan sertifikat pun tertunda.

Hanya konsumen yang telah melunasi kewajibannya saja yang bisa memperoleh sertifikat. Setelah semua kewajiban dilunasi, secara otomatis bank yang memberikan kredit perumahan akan memberikan sertifikat tersebut kepada konsumen. Namun sertifikat yang diberikan baru memiliki status hak guna bangunan. Ini karena sertifikat belum berganti nama kepada konsumen. Untuk memiliki sertifikat milik, konsumen harus mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah disetujui barulah konsumen akan mendapatkan sertifikat milik.

---

<sup>10</sup> Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) halaman 2007

Dalam pelaksanaan dilapangan sehari-hari waktu yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk mengurus sertipikat hak milik. Tapi yang pasti, kalau prosesnya berlarut-larut, berarti konsumen belum menyerahkan semua data yang diperlukan BPN. Karena biasanya, proses perubahan jenis sertipikat tidaklah sulit.

Sebenarnya setelah konsumen sepakat melakukan akitivitas jual-beli dengan pengembang, tidak lagi ada lagi kewajiban bagi pengembang untuk mengurus persoalan tersebut. Karena tanah dan bangunan tersebut telah dimiliki konsumen. Kalau konsumen mempergunakan jalur KPR untuk membayar rumah yang dibelinya, maka bank akan menyimpan sertipikat tersebut. Bank tidak mungkin memberikan sertipikat kepada konsumen. Bila dilakukan, kemungkinan konsumen lalai membayar kewajibannya cukup besar.

Bila konsumen langsung membayar lunas, tentunya pengembang akan langsung memberikan sertipikat tersebut kepada konsumen. Kalau dalam jangka waktu yang telah ditentukan, pengembang belum menyerahkan sertipikat. Berarti, pengembang telah melanggar kewajibannya. ketika hendak membangun proyek di sebuah tempat, biasanya pengembang membebaskan berbagai jenis status lahan. Ada yang berstatus girik, tidak sertipikat, dan bahkan ada yang telah besertipikat. Setelah dibebaskan pengembang kemudian mengurus sertipikat tanah yangdibelinya ke BPN. Semuanya digabung dalam satu sertipikat sesuai dengan kegunaan masing-masing lahan.

Misalkan saja ada yang diperuntukan untuk fasos, fasum dan perumahan itu sendiri. Serfikat yang dimiliki pengembang tersebut biasa disebut sertipikat induk. Jenis sertipikat biasanya adalah hak guna bangunan. Ini karena ketika mendaftar, pengembang mempergunakan badan hukum. Namun ketika konsumen membeli rumah, sertipikat tersebut dipecah lagi sesuai dengan kepemilikannya.

Tentunya ketika sebuah rumah dibeli konsumen, maka kepemilikannya juga akan berubah, ketika hendak merubah status sertipikatnya, maka konsumen tidak lagi berhubungan dengan pengembang. Melainkan langsung berhubungan ke BPN.

konsumen terlebih dahulu mempertanyakan legalitas perijinan atas rumah yang akan dibeli, baik izin lokasi pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan maupun ijin-ijin lainnya kepada pengembang. Setelah itu, konfirmasi informasi perijinan yang disampaikan pengembang kepada pemerintah setempat dan perjelas apakah lokasi perumahan yang akan dibeli peruntukan lahannya sesuai dengan tata ruang tata wilayah yang ditetapkan pemerintah setempat.<sup>11</sup>

#### 4. Studi Kasus

Definisi studi kasus menurut Robert K. Yin adalah proses pencarian pengetahuan guna menyelidiki dan memeriksa fenomena yang terjadi dalam kehidupan nyata. Studi kasus bisa digunakan saat

---

<sup>11</sup> Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) halaman 1988

fenomena dan kehidupan nyata memiliki batas yang samar atau tidak jelas. Studi kasus juga memiliki berbagai sumber yang dijadikan sebagai alat pencarian dan bukti. Studi kasus secara sederhana diartikan sebagai proses penyelidikan atau pemeriksaan secara mendalam, terperinci, dan detail pada suatu peristiwa tertentu atau khusus yang terjadi.<sup>12</sup>

#### 5. Perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen, Demak

Perumahan Watunganten adalah salah satu perumahan yang terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak Secara geografis Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak berada di koordinat bujur 110.500042 dan koordinat lintang - 7.038628 dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Desa Bandungrejo Kecamatan Mranggen
- b. Sebelah Timur : Desa Mranggen dan Kangkung Kecamatan Mranggen
- c. Sebelah Selatan : Desa Kebonbatur Kecamatan Mranggen
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Plamongan Sari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.<sup>13</sup>

#### F. Metode Penelitian

Dalam penyusunan penulisan hukum ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

<sup>12</sup> <https://deepublishstore.com/blog/pengertian-studi-kasus/>

<sup>13</sup> <http://batusari.desa.id/demografi>

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang berpola<sup>14</sup>. Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berusaha menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data, jadi ia juga menyajikan data, menganalisis, dan menginterpretasi<sup>15</sup>. Penelitian deskriptif analitis menggambarkan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dihadapi<sup>16</sup>. Dalam arti lain, prosedur atau cara memecahkan permasalahan penelitian adalah dengan

---

<sup>14</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), hal 51.

<sup>15</sup> Narbuko dan Achmadi (2009:44).

<sup>16</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Pt Ghalia Indonesia, 1990), halaman 97-98

memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya, berdasarkan faktor-faktor aktual pada saat sekarang.

### 3. Jenis Dan Sumber Data

#### a. Data primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara)<sup>17</sup>. Dalam hal ini data primer di dapat melalui penelitian langsung pada perumahan WatuNganten Asri, Mranggen, baik melalui wawancara terhadap pemilik serta penelitian langsung pada lokasi.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara<sup>18</sup>. Pada penelitian ini, data sekunder dapat diperoleh dari buku-buku, literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diajukan, data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :

#### a. Bahan hukum primer, yaitu terdiri dari:

##### 1) Peraturan Perundang-undangan, yang meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad nomor 23 Tahun 1847).

<sup>17</sup> Nur Indrianto dan Bambang Supomo (2013:142)

<sup>18</sup> Ibid 31

- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
  - d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
  - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>19</sup> Bahan hukum sekunder terdiri dari:
- 1) Buku-buku mengenai Hukum Agraria, pendaftaran tanah, sertipikat dan buku tentang Metodologi Penelitian serta Penulisan

---

<sup>19</sup> Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm 141.



Karya Ilmiah. Makalah, Jurnal dan Artikel, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah serta pemecahan sertipikat.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum Primer dan Sekunder, yaitu yang terdiri dari:
  - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia.
  - b. Kamus Besar Hukum Indonesia.
  - c. Ensiklopedia

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

- a. Studi Pustaka

Studi pustaka dapat diperoleh melalui teknik pengumpulan data dengan cara membaca dan menyusun bahan pustaka, serta menggunakan referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan.

- b. Wawancara

Wawancara digunakan untuk teknik pengumpulan data dengan cara penulis menyiapkan pertanyaan yang akan diajukan sebagai pedoman, untuk menggali dan mengumpulkan data serta pengolahan guna sebagai pemecahan masalah tersebut dan untuk dianalisis dalam bentuk laporan.

#### **5. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan di kabupaten Demak, Batusari Mranggen, sebagai narasumber khususnya pemilik dari perumahan

WatuNganten Asri (CV. Rizky Jaya Mandiri), serta kantor badan pertanahan dan kelurahan setempat.

## 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data menggunakan cara deskriptif kualitatif dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara sistematis. Metode ini memusatkan diri pada pemecahan permasalahan yang ada pada masa sekarang yang bersifat aktual. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan kemudian dianalisa secara komprehensif, serta disimpulkan secara induktif sesuai dengan pokok permasalahan tersebut.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Hukum Agraria

Boedi Harsono membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni arti agraria dalam arti umum, Administrasi Pemerintahan dan pengertian agraria berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Pertama dalam perspektif umum, agraria berasal dari bahasa Latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Maka sebutan agraria atau dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu daitikan dengan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Sebutan *agrarian laws* bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.

Di Indonesia sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Tetapi *Agrarisch Recht* atau Hukum Agraria di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No.104-TLNRI No. 2043, disahkan tanggal 24 September 1960, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak memberikan pengertian Agraria, hanya memberikan ruang lingkup agrarian, sebagaimana yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup Agraria menurut Undang-Undang Pokok Agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ruang lingkup agraria menurut Undang-Undang Pokok Agraria sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/sumber daya alam menurut Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Ruang lingkup agraria/sumber daya agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. BUMI 

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria adalah tanah.

## 2. AIR

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, disebutkan bahwa pengertian air adalah semua air yang terdapat pada, di atas, ataupun di bawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan dan air laut yang berada di darat.

## 3. RUANG ANGKASA

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Pokok Agraria adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

## 4. KEKAYAAN ALAM YANG ADA DI DALAMNYA

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi di sebut bahan, yaitu unsure-unsur kimia, mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-undang No. 1 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan).

Pengertian agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan disini bukan dalam pengertian fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah pengertian Undang-Undang Pokok Agraria dalam arti luas.

Hukum agraria atau hukum tanah adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur masalah agraria. Pengertian agraria disini adalah meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bahkan dalam batas-batas tertentu termasuk juga ruang angkasa.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, dalam bidang hukum agraria terjadi dualisme bahkan pluralisme hukum agraria. Dikatakan dualisme hukum agraria karena pada masa itu tanah-tanah yang ada tunduk pada dua macam hukum yang berbeda, yaitu:

- a. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat.
- b. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria yang bersumber pada hukum adat.

Sedangkan dikatakan pluralisme karena tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat ternyata juga bermacam-macam karena hukum adat di suatu daerah.

Undang-Undang Pokok Agraria berlaku secara efektif sejak tanggal 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka hukum agraria produk kolonial yang bersifat atau melahirkan dualisme hukum agraria tidak berlaku lagi. Dengan demikian juga terjadi unifikasi dalam bidang hukum agraria yang bersifat nasional dan bersumber pada hukum adat yang merupakan hukum asli bangsa Indonesia.<sup>20</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi hukum tanah di Indonesia. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria berarti terjadi unifikasi dan kodifikasi dalam bidang hukum agraria. Disamping itu Undang-Undang Pokok Agraria juga menghormati hak-hak adat atas tanah serta memerintahkan dilakukannya pendaftaran hak-hak atas tanah.<sup>21</sup>

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. Ingin meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta dapat menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan unifikasi hukum dalam bidang hukum pertanahan dan kesederhanaan hukum.

---

<sup>20</sup> Benyamin Asri & Thabrani Asri, Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria, (Bandung : CV. ARMICO, 1987), halaman 115.

<sup>21</sup> Ibid, halaman 120.

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk membentuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.<sup>22</sup>

## **B. Tinjauan Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Dalam pengertian konteks agraria, tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hukum tanah di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut *fixtures*. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.

Dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum .....”

---

<sup>22</sup> Ibid, halaman 121.



Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hirarki hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah :

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perseorangan, meliputi :
  - a. Hak-hak atas tanah, meliputi : Hak milik atas, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan dan Hak-hak yang tidak termasuk

dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 (Undang-Undang Pokok Agraria).

- b. Wakaf tanah hak milik;
- c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan);
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem.<sup>23</sup>

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum;  
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang hak.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit;  
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2 2005. hlm. 12.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

## C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan 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 sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran Tanah, menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

“Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya, dan pemeliharannya.”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, Op.cit., halaman 72.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

## **2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah**

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam:

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Pendaftaran hak-hak atas

tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) : Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan menteri Agraria.

Ayat (4): 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.

Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat 1 : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat 1 : Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam

Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria:

Ayat 1 : 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.

Ayat 2 : Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnyanya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

Landasan Hukum lainnya mengenai pendaftaran tanah tercantum pada PERATURAN PEMERINTAH No. 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah serta pada Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah.

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan

dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan disempurnakan lagi menjadi Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. dalam Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidag tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria).
2. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah di berikan suatu bukti hak yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai

tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar

Adanya kepastian hukum yang dimaksud meliputi:<sup>25</sup>

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar di kemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah kreditur ataukah Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah:<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, (Bandung : Alumni, 1993), halaman 20-21.

<sup>26</sup> *Loc.cit.*



1. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat;
2. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

#### 4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah asaspendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

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

3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti

kewajiban mendaftarkan dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.

5. Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

## 5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Dikenal ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :<sup>27</sup>

### 1. Sistem Pendaftaran Akta

Akta merupakan sumber data yuridis, karena akta adalah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah), Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah) bersifat pasif karena ia tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.

### 2. Sistem Pendaftaran Hak

Akta merupakan sumber data yuridis, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah) bersifat aktif karena Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah) harus

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, Op.cit., halaman 76-77.

melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang didaftarkan.

Sistem pendaftaran yang dipergunakan dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Hal tersebut jelas terlihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang di daftar.

#### **6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, selain itu juga ada sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Sistem publikasi negatif bukan pendaftarannya yang diperhatikan, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dimana pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Sistem publikasi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan PERATURAN PEMERINTAH Nomor 18 Tahun 2021 perubahan

dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) dan Penjelasannya. Dalam Pasal 32 ayat (1) disebutkan mengenai sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang berarti merupakan sistem publikasi positif karena melihat pada pendaftaran sebagai bukti hak. Sementara dalam Penjelasan Pasal 32 disebutkan sertipikat tersebut sebagai tanda bukti yang kuat dalam arti bila tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga hak dari sertipikat tersebut menjadi tidak mutlak, bila dapat dibuktikan bahwa sertipikat tersebut didapatkan dengan melakukan perbuatan hukum yang tidak sah dalam jangka waktu 5 Tahun. Disinilah unsur sistem publikasi negatif tersebut ada.

## **7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ditentukan:

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

- (3) Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat 2, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi pengukuran dan pemetaan; pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur.
- b. pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi pembuktian hak baru; pembuktian hak lama; pembukuan hak.
- c. penerbitan sertipikat.
- d. penyajian data fisik dan yuridis.
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

## **1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

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.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan Tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

## **2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik**

Pendaftaran tanah secara sporadik 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 sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

## **D. Tinjauan Tentang Sertipikat**

### **1. Pengertian Sertipikat**

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas – batas bidang

tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris sertipikat hak atas tanah disebut dengan *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot*. Menurut definisi formalnya dikatakan bahwa,

“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.” (Pasal 20 Peraturan Pemerintah 24/1997).

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang disebut dalam definisi diatas menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

**UU no. 5 Tahun 1960 angka 1 dan 2 :**

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah memuat tentang segala urusan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan pembuatan sertipikat.

**Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 1 :**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan 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.

**Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20 :**

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.

## 2. Fungsi Sertipikat

Fungsi sertipikat hak atas tanah, antara lain:

### a. Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat

Inilah fungsi utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu, pemilik tanah pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya tersebut.

### b. Sertipikat hak tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya . dengan demikian, bila pemegang hak atas tanahnya itu seorang pengusaha misalnya, maka sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

### c. Bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak tanah juga sangat menguntungkan, walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Agraria,

dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan Pajak Bumi dan Bangunan, dan sebagainya.

## **E. Tinjauan Tentang Ijin Pemecahan Sertipikat Tanah**

### **1. Ijin Pemecahan Sertipikat**

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Dalam hal pemisahan sertipikat diatas untuk tiap bidang harus dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Apabila tanah yang ingin dipisahkan tersebut dibebankan hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemecahan sertipikat tersebut baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan sehingga beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Dalam hal tanah yang ingin dipecah adalah tanah pertanian, maka diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan pemecahan sertipikat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya.

## **2. Permohonan Pemecahan Sertipikat Tanah**

Persyaratan Permohonan Pemisahan Sertipikat Tanah, Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa Kantor Pertanahan, Kepala

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya. Dengan demikian maka permohonan ditujukan kepada Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan dilampiri dengan beberapa dokumen berikut ini (Lampiran IX Peraturan No.6/2008) :

- a. Fotokopi identitas diri pemohon dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- b. Sertipikat hak atas tanah;
- c. Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
- d. Ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebankan hak tanggungan;
- e. Surat kuasa apabila permohonan pemecahan tidak dilakukan oleh sipemilik hak atas tanah tersebut; dan
- f. Sertipikat Hak Atas Tanah asli, khusus bagi pengembang, harus juga menyertakan Site Plan kawasan pembangunan perumahannya.

## **F. Tinjauan Tanah Dalam Perspektif Islam**

### **1. Pengertian Tanah Dalam Perspektif Islam**

Dalam Islam tanah seperti yang didefinisikan sebagaimana menurut Al Raghīb al-Ashfahani yang dikutip oleh Nurhayati tanah adalah sesuatu yang letaknya rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit), sesuatu yang dapat menumbuhkan sesuatu yang lain atau

sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.<sup>28</sup> Dengan demikian bahwa tanah merupakan sesuatu yang derajatnya rendah atau di bawah atau kebalikan dari yang tinggi misalnya langit yang dapat menumbuhkan serta menyuburkan sesuatu.

Dalam islam ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata *al-ardhun* (الأرض) kata yang juga banyak disinggung adalah *al-thin* (الطين) kemudian kata *al-turab* (التراب) yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata *al-ard* (الأرض) diungkap oleh al-Quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16/52-65-73-77, seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65:

٦٥ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْيَا بِهِ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”

## 2. Pengertian Sertipikat Dalam Perspektif Islam

Sertipikat adalah sebuah bentuk pencatatan dalam agenda transaksi atau bukti keabsahan suatu hak kepemilikan dalam tinjauan hukum islam. Walaupun tidak diwajibkan untuk pencatatan sertipikat itu tetapi hukum islam sangat menganjurkan melakukan pencatatan. Dalam hukum Islam juga banyak menyinggung tentang sertipikat sebagai alat bukti yang kuat

---

<sup>28</sup> Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, Jurnal Program Perbandingan Mazhab, Vol.5, No.1, April 2017, hal 33

dalam KHI, dan kitab-kitab fiqih juga banyak menyinggung tentang sertipikat.<sup>29</sup>



---

<sup>29</sup> Shely Melynia, Juni 2021, Kedudukan Serifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat, *Muqaranah*, Vol. 6

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan 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 sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran Tanah, menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

“Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya, dan pemeliharannya.”<sup>30</sup>

Adapun pengertian dari sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, Op.cit., halaman 72.

tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas – batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris sertipikat hak atas tanah disebut dengan *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot*. Menurut definisi formalnya dikatakan bahwa,

“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.” (Pasal 20 Peraturan Pemerintah 24/1997).

Pasal 19 Ayat (2) Huruf C Undang-Undang Pokok Agraria yang disebut dalam definisi diatas menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan yang dimaksud dengan “hak atas tanah” dalam definisi tersebut adalah :

“macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, hak guna usah, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undangserta hak-hak yang sifatnya sementara seperti: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.” (Pasal 4 ayat (1), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)

Dapat disimpulkan bahwa hak milik atas tanah merupakan salah satu dari macam-macam hak atas tanah, dan sertipikat hak milik merupakan sertipikat untuk bidang tanah yang macam haknya adalah hak milik.



Ruang lingkup pengembang perumahan tersebut adalah sebuah CV yang dianggap sebagai perusahaan perseorangan yang belum berbadan hukum. Objek pendaftaran tanah oleh CV. Rizky Jaya Mandiri yaitu perumahan Watunganten Asri, dengan target pasaran individu maupun perusahaan. Target individu CV. Rizky Jaya Mandiri adalah kelas menengah kebawah yang membutuhkan rumah minimalis tipe 21 dengan ukuran rumah berkisar 3m x 7m. Berdasarkan penelitian ini, akan membahas lebih dalam mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah pada perumahan WatuNganten Asri, Batusari, Mranggen, Kabupaten Demak.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut adat dan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum

yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam:

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria :

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) : Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan menteri Agraria.

Ayat (4): Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria :

Ayat 1 : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria :

Ayat 1 : Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam

Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria :

Ayat 1 : 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.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. dalam Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria).
2. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah di berikan suatu bukti hak yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Adanya kepastian hukum yang dimaksud meliputi:<sup>31</sup>

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar di kemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli atautkah kreditur atautkah Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah:<sup>32</sup>

1. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat;

---

<sup>31</sup> Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, (Bandung : Alumni, 1993), halaman 20-21.

<sup>32</sup> *Loc.cit.*

2. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah asas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah 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 dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.

5. Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat. Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Dikenal ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :<sup>33</sup>

a. Sistem Pendaftaran Akta

Akta merupakan sumber data yuridis, karena aktalah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah), Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah) bersifat pasif karena ia tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan

b. Sistem Pendaftaran Hak

Akta merupakan sumber data yuridis, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah) bersifat aktif karena Pejabat Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah)

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, Op.cit., halaman 76-77.

harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang didaftarkan.

Sistem pendaftaran yang dipergunakan dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Hal tersebut jelas terlihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang di daftar. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, selain itu juga ada sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Sistem publikasi negatif bukan pendaftarannya yang diperhatikan, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahya hak kepada pembeli, dimana pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru.

Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, selain itu juga ada sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Sistem publikasi negatif bukan pendaftarannya yang diperhatikan, tetapi sahnya perbuatan hukum yang



dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dimana pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru.

Sistem publikasi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) dan Penjelasannya. Dalam Pasal 32 ayat (1) disebutkan mengenai sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang berarti merupakan sistem publikasi positif karena melihat pada pendaftaran sebagai bukti hak. Sementara dalam Penjelasan Pasal 32 disebutkan sertipikat tersebut sebagai tanda bukti yang kuat dalam arti bila tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga hak dari sertipikat tersebut menjadi tidak mutlak, bila dapat dibuktikan bahwa sertipikat tersebut didapatkan dengan melakukan perbuatan hukum yang tidak sah dalam jangka waktu 5 Tahun. Disinilah unsur sistem publikasi negatif tersebut ada. Adapun fungsi dari sertipikat tanah antara lain:

a. Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat

Inilah fungsi utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Seseorang atau badan hukum akan

mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu, pemilik tanah pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya tersebut.

- b. Sertipikat hak tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya . dengan demikian, bila pemegang hak atas tanahnya itu seorang pengusaha misalnya, maka sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- c. Bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak tanah juga sangat menguntungkan, walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Agraria, dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan Pajak Bumi dan Bangunan, dan sebagainya.

Dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ditentukan:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
3. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat 2, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi pembuktian hak baru, pembuktian hak lama dan pembukuan hak;

3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. 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.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan Tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Berdasarkan hasil wawancara antara penulis dan pengembang perumahan yaitu Ibu Nurlela diketahui bahwa pada Perumahan Watunganten Asri, Kelurahan Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak menggunakan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik 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 sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan proses pendaftaran tanah (perumahan) WatuNganten Asri, Batusari, Mranggen, Kabupaten Demak berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik perumahan yaitu Ibu Nurlela yang sesuai dengan pasal 14 – 22 Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Pada proses ini, dilakukan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional. Dari Peta dasar inilah dibuatkan peta pendaftaran sesuai dengan lebar tanah tiap rumah.

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat, antara pemilik dengan pemilik lain yang bersebelahan, setiap tanah diwajibkan untuk dibuatkan batas-batas kepemilikan tanah (berupa patok2 dari besi atau kayu).

Dalam penetapan batas-batas tersebut, biasanya selalu harus ada kesepakatan mengenai batas-batas tersebut dengan pemilik tanah yang bersebelahan, yang dalam bahasa hukumnya dikenal dengan istilah *contradictio limitative*.

Dalam hal ini pihak pemilik Perumahan WatuNganten Asri telah bersepakat dengan warga sekitar yaitu memberi batas jalan yang disumbangkan oleh pemilik perumahan sebesar 2x40 meter, sebagai fasilitas atau jalan umum warga yang tinggal di belakang perumahan WatuNganten Asri.

3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Dari batas-batas tersebut, dilakukan pengukuran untuk diketahui luas pastinya. Apabila terdapat perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada surat girik/surat kepemilikan lainnya dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan, maka pemilik tanah bisa mengambil 2 alternatif:

- a. Setuju dengan hasil pengukuran kantor pertanahan jika setuju, maka pemilik tanah tinggal menanda-tangani pernyataan mengenai luas tanah yang dimilikinya dan yang akan diajukan sebagai dasar pensertipikatan.
- b. Mengajukan keberatan dan meminta dilakukannya pengukuran ulang tanah-tanah yang berada di sebelah tanah miliknya. Untuk mencegah terjadinya sengketa mengenai batas-batas tersebut, maka pada waktu dilakukannya pengukuran oleh kantor pertanahan, biasanya pihak kantor pertanahan mewajibkan pemilik

tanah (atau kuasanya) hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut, dengan dihadiri pula oleh RT/RW atau wakil dari kelurahan setempat.

Dalam hal ini pemilik Perumahan WatuNganten Asri Setuju dengan hasil pengukuran kantor pertanahan yaitu dengan hasil pengukuran luas tanah sebesar 1550 m<sup>2</sup>.

#### 4. Pembuatan daftar tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

#### 5. Pembuatan surat ukur.

Pembuatan Surat Ukur merupakan produk akhir dari kegiatan pengumpulan dan pendaftaran tanah, yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertipikat tanah.

Berdasarkan hasil wawancara antara penulis dengan Pak Cip selaku pegawai Badan Pertanahan Demak adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelumnya oleh pemilik perumahan dalam pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :<sup>34</sup>

1. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertipikatan tanah miliknya

---

<sup>34</sup> Pak Cip, *Wawancara*, Pegawai Badan Pertanahan Demak, (Demak: 07 Juni, 2023).

2. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain).
3. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang yaitu notaris dan atau kuasanya yaitu berupa foto kopi KTP dan KK.
4. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
  - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
  - b. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
  - c. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
  - d. Petok pajak bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
  - e. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya



Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Peraturan Pemerintahan yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

g. Akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum di bukukan dengan disertai alas hak yang di alihkan, atau

h. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau

i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau

k. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, atau Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat), atau

l. Bukti lainnya, apa bila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 Tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan oleh orang tua adat/penduduk setempat.

m. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas.

n. Fotocopy Peraturan Pemerintah PBB Tahun berjalan.

o. Foto copy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

Setelah proses pendaftaran tanah atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang

yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Dalam hal pemisahan sertipikat diatas untuk tiap bidang harus dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Apabila tanah yang ingin dipisahkan tersebut dibebankan hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemecahan sertipikat tersebut baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan sehingga beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Dalam hal tanah yang ingin dipecah adalah tanah pertanian, maka diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan pemecahan sertipikat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya.

Persyaratan Permohonan Pemisahan Sertipikat Tanah, Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya. Dengan demikian maka permohonan ditujukan kepada Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan dilampiri dengan beberapa dokumen berikut ini (Lampiran IX Peraturan No.6/2008) :

- g. Fotokopi identitas diri pemohon dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- h. Sertipikat hak atas tanah;
- i. Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
- j. Ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebankan hak tanggungan;
- k. Surat kuasa apabila permohonan pemecahan tidak dilakukan oleh sipemilik hak atas tanah tersebut; dan

1. Sertipikat Hak Atas Tanah asli, khusus bagi pengembang, harus juga menyertakan Site Plan kawasan pembangunan perumahannya.

Berdasarkan Lampiran IX Peraturan Nomor 6 Tahun 2008 menyebutkan bahwa paling lambat 15 (lima belas) hari kerja (diluar waktu yang diperlukan untuk melakukan pengukuran tanah) untuk Pemecahan sampai dengan 5 (lima) bidang tanah terhitung sejak berkas diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan dan telah lunas pembayaran yang ditetapkan peraturan perundang-undangan dengan catatan bahwa sertipikat bidang-bidang tanah yang akan dipecah tidak ada catatan (bersih).

**B. Hambatan dan Solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemecahan sertipikat di Perumahan Watunganten Asri Kecamatan Mranggen.**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Perumahan WatuNganten Asri, Batusari, Mranggen, Demak tidak semua berjalan sesuai dengan rencana. Permasalahan dapat muncul yang melibatkan CV. Rizky Jaya Abadi harus memenuhi beberapa syarat yang sudah ditetapkan. Berikut adalah hambatan yang timbul pada saat pendaftaran tanah Perumahan tersebut.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Nurlela, *Wawancara*, Pemilik Perumahan WatuNganten Asri, (Semarang: 3 Juni, 2023).

1. Karena Pengembang Perumahan Watunganten Asri, Kelurahan Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak adalah CV. Rizky Jaya Mandiri. Yang mana, pengembang tersebut masih berbadan hukum CV (*Comanditaure Venoostapc*), maka dari itu dalam pengurusan perumahan butuh jangka waktu yang cukup lama saat pendaftaran tanah dan pemecahann tanah pertama kalinya yang mencapai waktu hampir satu Tahun, hal tersebut dikatakan oleh pemilik perumahan sebagai hambatan utama karena tanpa adanya sertipikat tanah, perumahan itu belum dapat dijual karena tidak dapat didaftarkan dalam KPR (Kredit Perumahan Rakyat), sehingga dalam perhitungan property jangka waktu satu Tahun adalah waktu yang lama, karena dalam jangka waktu itu tentunya sangat mempengaruhi minat konsumen yang terutama telah mendaftarkan dirinya menjadi pembeli rumah di perumahan tersebut.
2. Hambatan berikutnya menurut pemilik perumahan Watunganten Asri, Kelurahan Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, bahwa CV ( *Comanditier Venonscapt* ) sesuai dengan kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) yang termuat dalam Surat Edaran No.2/SEHT.02.01/VI/2019, mengenai CV dapat memiliki hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dikaji dan dibahas ulang. Alasan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) mengeluarkan kebijakan tersebut adalah dalam rangka

untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan bagi Perseroan Komanditer, agar CV dapat lebih mudah bergerak dalam investasi. Namun Surat edaran tersebut menimbulkan banyak kontra dari kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mau membuat akta peralihan hak atas tanah nya tersebut karena tidak mau mengambil resiko dikemudian hari atas akta yang dibuatnya jika bermasalah karena kebijakan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Surat edaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi, yaitu Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, serta Pasal 39 Ayat (1) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>36</sup>

Solusi dari hambatan dalam pendaftaran tanah perumahan Watunganten Asri, Batusari, Mranggen, Demak yaitu sebagai berikut :

1. Secara sporadik (inisiatif pemilik atas tanah kuasanya) yang secara massal, dan untuk kepentingan Bisnis Properti atau usaha yaitu, hendaknya sebelum kita memiliki badan hukum yang terbaik dalam pengurusannya dan ingin mendaftarkan tanah secara sporadik yang secara massal dalam bidang perumahan sebaiknya

---

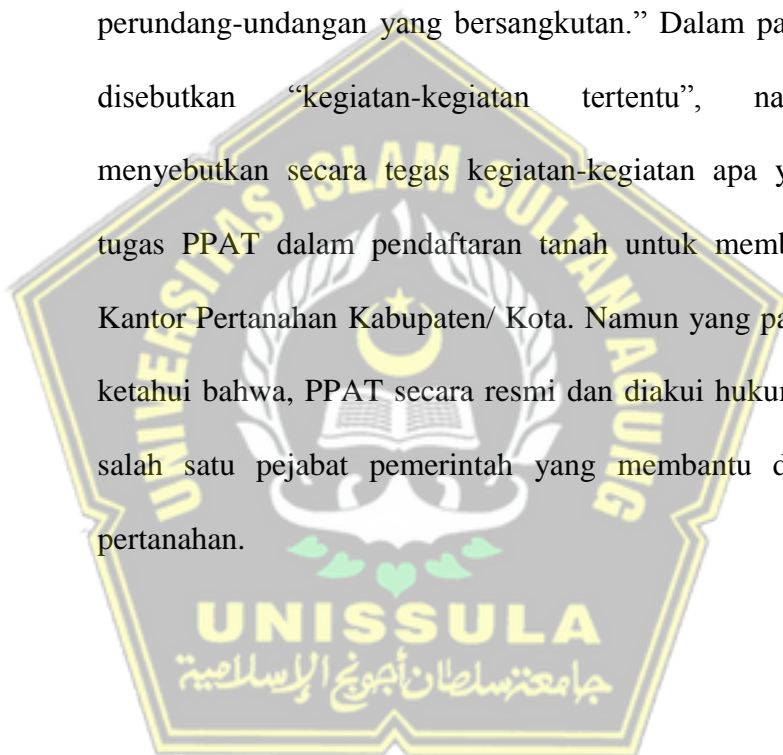
<sup>36</sup> Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko & Irawati, 2019, Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer, *Jurnal Notarius*, Vol 12, No. 2.

badan hukum kita terlebih dahulu sudah PT (Perseroan Terbatas) bukannya CV (*comanditier Venonscapt*), karena dalam kepengurusannya dan sebagai hal lainnya PT (Perseroan Terbatas) lebih dapat kemudahan daripada CV (*comanditier Venonscapt*) baik itu dari pemerintah maupun bank yang akan menerima KPR nantinya, sehingga hambatan-hambatan yang terjadi seperti pada perumahan Watunganten Asri tidak terjadi.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Solusi Pendaftaran Hak Tanah. Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara. Dapat dikatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24



Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah) secara tegas menentukan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.” Dalam pasal ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, namun tidak menyebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa yang menjadi tugas PPAT dalam pendaftaran tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Namun yang pasti dapat kita ketahui bahwa, PPAT secara resmi dan diakui hukum merupakan salah satu pejabat pemerintah yang membantu dalam urusan pertanahan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah pada Perumahan WatuNganten Asri, Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten demak, penulis mengambil kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah dan pemecahan tanah pada Perumahan WatuNganten Asri, batusari, Mranggen, Demak dapat disimpulkan bahwa Pendaftaran tanah secara sporadik 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 sporadik yang dilakukan oleh inisiatif pemilik tanah mengenai jumlah pendaftaran tanah secara besar/massal (perumahan) pada lingkup pedesaan, yaitu pada Kelurahan Batusari, kecamatan Mranggen, Demak dari bagaimana proses tanah itu yang didaftarkan oleh individu mengenai proses pendaftaran tanahnya yang harus sesuai dengan pasal 14 – 22 PERATURAN PEMERINTAH nomor 24 Tahun 1997 hingga pemecahan serifikat setelahnya.
2. Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah Perumahan WatuNganten Asri, Kelurahan Batusari, kecamatan Mranggen, Kabupaten demak

terdapat beberapa hambatan yang dialami oleh pendaftar (pemilik perumahan) dikarenakan CV ( *Comanditier Venonscapt* ) sesuai dengan kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) yang termuat dalam Surat Edaran No.2/SEHT.02.01/VI/2019, mengenai CV dapat memiliki hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dikaji dan dibahas ulang. Surat edaran tersebut dibuat agar CV dapat lebih mudah bergerak dalam investasi. Namun Surat edaran tersebut menimbulkan banyak kontra dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mau membuat akta peralihan hak atas tanah nya tersebut karena tidak mau mengambil resiko dikemudian hari atas akta yang dibuatnya jika bermasalah karena kebijakan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

## **B. Saran**

Berpijak dari hasil penelitian dan kesimpulan seperti yang telah dikemukakan di atas, maka penulis dapat memberikan saran , bahwa :

1. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik (inisiatif pemilik atas tanah kuasanya) yang secara massal, dan untuk kepentingan Bisnis Properti atau usaha, hendaknya sebelumnya kita memiliki badan hukum yang terbaik dalam pengurusannya, massal dalam bidang perumahan, sebaiknya badan hukum kita terlebih dahulu sudah PT (Perseroan Terbatas) bukannya CV (*comanditier Venonscapt*), karena dalam kepengurusannya dan sebagai hal lainnya PT lebih

dapat kemudahan daripada CV baik itu dari pemerintah maupun bank yang akan menerima KPR nantinya, sehingga hambatan-hambatan yang terjadi seperti pada Perumahan Watunganten Asri tidak terjadi.

2. Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara. Dapat dikatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah) secara tegas menentukan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”



## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QUR'AN

QS. Al-Nahl: 16/65

### BUKU

Achmad Chomzah Ali, AH, 2002, *Hukum Pertanahan Seri I dan 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Asri Benyamin & Asri Thabrani, 1987, *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, (Bandung : CV. ARMICO).

Suyatno, 2023, *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah*, Unigress Press, Gresik.

Effendie Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni).

Harsono Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan).

Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta).

Parlindungan, A.P, 2011, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, (Bandung: Mandar Maju).

Santoso Urip, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2.

Soekanto Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press).

Soimin Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutedi Adrian, 2011 *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika).

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad nomor 23 Tahun 1847).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

## **JURNAL**

Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko & Irawati, 2019, Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer, *Jurnal Notarius*, Vol 12, No. 2.

Nurhayati, April 2017, Hak-Hak Atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Program Perbandingan Mazhab*, Vol.5, No.1.

Shely Melynia, Juni 2021, Kedudukan Serifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat, *Muqaranah*, Vol. 6

## **WEBSITE**

Letak Dan Luas Wilayah Desa Batarsari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak <http://batarsari.desa.id/demografi>

Pengertian Studi Kasus Menurut Para Ahli  
<https://deepublishstore.com/blog/pengertian-studi-kasus/>

