

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### A. Tinjauan Umum tentang Kesadaran Hukum

##### 1. Pengertian Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum menandai suatu level pemahaman yang mendalam dan kesadaran yang dimiliki individu atau kelompok terhadap rangkaian norma hukum yang mengatur perilaku dan interaksi dalam konteks sosial. Lebih dari sekadar pengetahuan tentang hukum, kesadaran hukum mencakup pemahaman akan hak dan kewajiban yang melekat pada individu, serta kesadaran akan konsekuensi dari pelanggaran hukum. Hal ini mencakup pengakuan terhadap aturan hukum yang berlaku dan kesediaan untuk mematuhi serta menghormati hukum tersebut sebagai fondasi bagi kehidupan bersama yang beradab dan teratur.

Kesadaran hukum juga melibatkan pemahaman mendalam tentang nilai-nilai hukum, seperti keadilan, kesetaraan, kebebasan, dan kepastian hukum. Individu yang memiliki kesadaran hukum yang kuat cenderung memiliki penghargaan yang tinggi terhadap prinsip-prinsip tersebut dan berupaya untuk mengikuti dan mematuhi hukum dalam segala aspek kehidupan mereka.

Sudikno Mertokusumo mengatakan kesadaran hukum adalah kesadaran tentang apa yang seyogyanya kita lakukan atau perbuatan yang seyogyanya tidak kita lakukan atau perbuatan terutama terhadap orang lain. Kesadaran Hukum mengandung sikap toleransi dapat disimpulkan bahwa kesadaran

hukum merupakan cara pandang masyarakat terhadap hukum itu, apa yang seharusnya dilakukan dan tidak dilakukan terhadap hukum, serta penghormatan terhadap hak-hak orang lain (tenggang rasa).<sup>21</sup>

Menurut Wignjosoebroto kesadaran hukum adalah seluruh kompleks kesedi warga masyarakat untuk berperilaku sesuai dengan keharusan yang ditetapkan hukum. Kesadaran hukum akan memotivasi warga masyarakat untuk secara suka menyesuaikan segala perilakunya kepada ketentuan hukum perundang-undangan negara yang berlaku. Kesadaran hukum akan memotivasi warga masyarakat un secara suka rela menyesuaikan segala perilakunya kepada ketentuan huk perundang-undangan negara yang berlaku.<sup>22</sup>

Selain itu, kesadaran hukum tidak hanya dipengaruhi oleh faktor-faktor internal seperti pendidikan dan budaya, tetapi juga oleh lingkungan sosial dan politik di sekitarnya. Masyarakat yang memperhatikan penegakan hukum yang efektif dan adil cenderung memiliki tingkat kesadaran hukum yang lebih tinggi, karena mereka merasakan bahwa hukum berperan penting dalam menjaga keamanan, keadilan, dan kesejahteraan bersama.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kesadaran hukum merupakan cara pandang masyarakat terhadap hukum itu, apa yang seharusnya dilakukan dan tidak dilakukan terhadap hukum, serta mengerti

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, (Jogjakarta, Liberty, 2003), h.126

<sup>22</sup> Setandjo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, (HUMA, 2002), Hal 384

terhadap hak-hak orang lain. Ini berarti bahwa dalam kesadaran hukum mengandung sikap toleransi.

Pentingnya kesadaran hukum dalam suatu masyarakat tidak dapat diabaikan. Kesadaran hukum yang tinggi dapat membantu mencegah pelanggaran hukum dan konflik dalam masyarakat, serta memperkuat kepercayaan terhadap lembaga hukum dan sistem peradilan. Oleh karena itu, pembangunan kesadaran hukum melalui pendidikan, sosialisasi, dan penegakan hukum yang efektif merupakan langkah penting dalam membangun masyarakat yang beradab, berkeadilan, dan beraturan.

## 2. Indikator Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum tidak terlepas dari indikator kesadaran hukum. Indikator itu yang nantinya akan berpengaruh besar terhadap kesadaran hukum. Oleh karena itu, kesadaran hukum adalah konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketrentaman yang dikehendaki atau sepantasnya.

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto<sup>23</sup>, kesadaran hukum merupakan kepatuhan terhadap hukum dari persoalan yang secara luas, diantaranya masalah pengetahuan, pengakuan, serta penghargaan terhadap hukum. Kesadaran hukum berpusat pada adanya pengetahuan hukum, dari adanya pengetahuan hukum tersebut akan tumbuh suatu pengakuan dan penghargaan terhadap aturan-aturan hukum, selanjutnya akan timbul suatu kepatuhan

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 70

hukum. Adapun indikator-indikator kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. Pengetahuan hukum, yaitu seseorang yang mengetahui bahwa perilaku-perilaku tertentu tersebut telah diatur oleh hukum. Peraturan hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis maupun tidak tertulis. Perilaku tersebut menyangkut perilaku yang dilarang oleh hukum maupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum.
- b. Pemahaman hukum, yaitu seseorang yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman mengenai aturan-aturan tertentu, misalnya adanya pengetahuan dan pemahaman yang benar dari seorang pelajar tentang hakikat dan arti pentingnya peraturan sekolah.
- c. Sikap Hukum, yaitu seseorang mempunyai kecenderungan untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum.
- d. Perilaku Hukum, yaitu seseorang atau pelajar mematuhi peraturan yang berlaku.

### 3. Faktor-Faktor Kesadaran Hukum

Menurut Soekanto, ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum, yakni sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Pengetahuan tentang kesadaran hukum, secara umum jika ada peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka dengan sendirinya peraturan tersebut itu akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum & Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 159

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 145

umum. Dalam hal ini setiap orang dianggap tahu hukum dan tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa ia tidak pernah mendengar atau melihat peraturan tersebut. tetapi alasan demikian masih sering ditemukan dalam suatu golongan masyarakat tertentu.

- b. Pengakuan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum berarti bahwa masyarakat mengetahui isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu. Dalam artian, ada suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal ini belum merupakan jaminan bahwa warga masyarakat yang mengakui ketentuan-ketentuan hukum tertentu tersebut akan dengan sendirinya mematuhi, tetapi perlu diakui juga bahwa orang-orang yang memahami suatu ketentuan hukum tertentu adakalanya cenderung untuk mematuhi.
- c. Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, Penghargaan atau sikap terhadap ketentuan-ketentuan hukum, yaitu sampai sampai sejauh mana suatu tindakan atau perbuatan yang dilarang oleh hukum dapat diterima sebagian besar warga serta bagaimana reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem norma atau nilai yang berlaku. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum dikarenakan kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.
- d. Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum, salah satu tugas hukum yang terpenting adalah mengatur kepentingan-

kepentingan seluruh warga masyarakat. Kepentingan seluruh warga masyarakat tersebut lazimnya bersumber dari norma atau nilai yang berlaku, yaitu anggapan mengenai apa yang baik yang harus dilakukan dan apa yang buruk yang harus dihindari.

- e. Ketaatan masyarakat terhadap hukum, ketaatan masyarakat terhadap hukum sedikit banyaknya bergantung pada apakah kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum atau tidak. Ada pula suatu anggapan bahwa kepatuhan hukum disebabkan karena adanya rasa takut pada sanksi, karena ingin memelihara hubungan baik, karena kepentingannya terlindungi, dan karena cocok dengan nilai yang dianutnya.
- f. Indikator-indikator dari kesadaran hukum sebenarnya merupakan petunjuk yang relatif konkrit tentang taraf kesadaran hukum.

## B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan sistem administratif yang penting dalam pengelolaan tanah suatu negara. Sistem pendaftaran tanah bertujuan untuk mencatat kepemilikan dan hak-hak atas tanah secara jelas dan terperinci, guna memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah serta mencegah terjadinya sengketa lahan. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah dapat mengelola tanah secara efisien, mendorong investasi di sektor properti, dan

memfasilitasi pembangunan infrastruktur dan pembangunan ekonomi secara lebih terorganisir.

Penerapan pendaftaran tanah dapat bervariasi di setiap negara, tergantung pada sistem hukum, budaya, dan kondisi sosio-ekonomi setempat. Namun, tujuan utamanya tetap sama, yaitu memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan memfasilitasi pengelolaan tanah yang efisien. Dalam banyak negara, pendaftaran tanah dilakukan melalui lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan, yang biasanya terhubung dengan sistem peradilan untuk menangani sengketa lahan.

Meskipun pendaftaran tanah memiliki manfaat yang jelas, masih ada beberapa tantangan yang dihadapi dalam implementasinya. Salah satunya adalah masalah kepemilikan tanah yang tidak terdaftar atau terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah. Selain itu, proses pendaftaran tanah juga bisa menjadi rumit dan memakan waktu, terutama di negara-negara yang memiliki hukum tanah yang kompleks atau kurangnya infrastruktur administrasi yang memadai.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi : “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 hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>26</sup>

Pengetian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>27</sup>

Sedangkan menurut AP. Parlindungan<sup>28</sup> berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata ”*Cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu ”*record*” (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas ”*cadaster*” adalah ”*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai ”*continues record*” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

---

<sup>26</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta: LKBHN Antara, 2003, hlm, A-2.

<sup>27</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 72.

<sup>28</sup> AP. Parlindungan, ”*Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah Menurut UUPA*”, Bandung, Alumni, 2001, hlm. 2.



Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>29</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atau satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>30</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan administratif yang bertujuan untuk merekam dan mengelola informasi mengenai kepemilikan dan hak-hak atas tanah di wilayah hukum yang ditetapkan. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat untuk memperjelas dan mengatur aspek-aspek penting terkait tanah, termasuk kepemilikan, penggunaan, dan batasan-batasan yang berlaku.

---

<sup>29</sup>Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, hlm. 1.

<sup>30</sup>A.P. Parlindungan, *Op. Cit.* hlm. 70.

Proses ini dilaksanakan oleh lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam administrasi pertanahan, di mana data-data yang terkait dengan tanah dipelihara dan dikelola secara sistematis.

Kegiatan pendaftaran tanah pun mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, agar dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas satu bidang tanah tertentu. Kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak;
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak;
- c. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk:

- a) Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.
- b) Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

## 2. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :<sup>31</sup>

### a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiataanya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas. bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta:Kencana Prenamedia,2011), hlm 286

hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. Dilakukan oleh pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d. Secara teratur.

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

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

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

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

### 3. Asas Pendaftaran Tanah

Asas dari pendaftaran tanah menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, dikenal ada dua macam yaitu:

- a) Asas *Specialitiet* artinya pelaksanaan pendafran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan.
- b) Asas *Openbaarheid* (asas publisitas) berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertipikat, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.<sup>32</sup>

Dalam pendaftaran tanah dikenal dua sistem pendaftaran yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Sistem publikasi negatif ini tidak menjamin kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak. Hal ini disebabkan karena Negara tidak menjamin kebenaran catatan

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 2.

yang ada. Catatan tersebut masih dapat dibuktikan lain dengan gugatan ke pengadilan.

Sebaliknya dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang dilakukan adalah benar.

Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang minta pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti bahwa dalam memperoleh tanah tersebut dilakukan secara sah dari pihak yang berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya.<sup>33</sup>

Sistem Pendaftaran Tanah yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem Publikasi negatif. Namun sistem publikasi negatif pada pendaftaran tanah ini mengandung unsur positif. Hal ini dapat diketahui dalam dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pengganti Peraturan

---

<sup>33</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2010) hlm. 113.

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN No 2 tahun 1992.

Pendaftaran tanah harus sesuai dengan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang meliputi: asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Adapun penjelasan dari asas-asas tersebut sebagai berikut:

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.



- e. Asas terbuka dimaksudkan adalah menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

#### 4. Jenis Pendaftaran Tanah

Dalam rangka terciptanya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun wajib didaftar. Mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut disebutkan bahwa ada 2 pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu;

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Yaitu pendaftaran yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah. Pendaftaran pertama kali ini sering disebut dalam masyarakat dengan istilah persertifikatan tanah karena memang pada dasarnya pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilakukan untuk tanah-tanah yang sebelumnya belum memiliki sertifikat.pendaftaran tanah untuk kali pertama ini sering disebut juga pendaftaran tanah karena konversi, karena pendaftaran tanah ini hak yang akan diberikan kepada pemiliknya berasal dari konversi hak atas tanah yang ada sebelum UUPA, untuk diberikan dengan suatu hak atas tanah yang ada dalam UUPA Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dua metode yaitu:

a) 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.

b) Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis 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 sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah kegiatan yang ditujukan bagi tanah-tanah yang pernah didaftarkan kemudian terjadi perubahan-perubahan yang berkaitan dengan tanah tersebut, baik mengenai obyeknya yaitu tanahnya, juga mengenai subyeknya, yaitu pemegang haknya. Perubahan dapat terjadi berupa: jual-beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, lelang, serta pembebanan hak, perpanjangan

jangka waktu, pemecahan, pemisahan, perubahan nama, hapusnya hak milik atas tanah serta hapusnya hak tanggungan.<sup>34</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini diperlukan agar data yang ada mengenai tanah tersebut adalah data yang akurat, data yang up to date, data yang sebetulnya, yaitu antara yang ada di kantor pertanahan dengan kenyataan dilapangan akan selalu sama.

### C. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah

#### 1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu aset negara yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.

Dalam mengatur kepemilikan hak atas tanah, maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dengan sendirinya terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakekatdari UUPA meletakkan dasar-dasar bagi hukum agrarian nasional

---

<sup>34</sup> Wibawanti sri erna, Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, ( Yogyakarta: liberty yogya, 2013) hlm.182

yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.<sup>35</sup>

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga privat dan publik, Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.<sup>36</sup> Hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 dan pasal 53 UUPA diuraikan menjadi tiga (3) bagian, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
- c. Hak atas tanah bersifat sementara.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakim. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi

---

<sup>35</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, ( Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992) Hlm 9-10

<sup>36</sup> Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, (Jakarta:Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011). Hlm. 34.

kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "property right". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Menurut Ali Achmad Chomzah<sup>37</sup>, bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:

- a. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- b. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- c. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

---

<sup>37</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, ( Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002) Hlm. 5.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Hak milik atas tanah adalah hak yang memberikan seseorang atau badan hukum kekuasaan total atas tanah tersebut. Dengan hak ini, orang bisa memiliki, menggunakan, dan menjual tanah sesuai keinginannya tanpa banyak batasan. Namun penggunaan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum.

## 2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

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

### 1) Perseorangan

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

### 2) Badan-badan hukum tertentu

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

oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

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

### 3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 22 UUPA dijelaskan bahwa:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena: a) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.  
b) Ketentuan undang-undang.

Urip Santoso<sup>38</sup>, menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm 95

Menurut hukum adat, hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan *system bluburan*.

*Aansibbling*/lidah tanah merupakan sebuah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

Lidah tanah tersebut adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan

## 2. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan



persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Peraturan Pemerintah Agraria atau Kepala BPN No 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

### 3. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan-ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA.

Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.