



**PENDAFTARAN PERALIHAN TANAH NEGARA MENJADI TANAH HAK  
MILIK BERDASAR PP NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**Jabaruddin**

**Dosen Universitas Lakidende**

**(Naskah diterima: 1 Oktober 2024, disetujui: 25 Oktober 2024)**

*Abstract*

*The application must meet the established requirements and through the process of inspection in accordance with applicable laws and regulations, subsequent to the issuance of a Decision on the granting of a Property or a decision of rejection submitted to the applicant by registered mail or in any other manner ensuring that the decision is reached to the applicant. Issuance of a Decree on the Provision of Property that serves as a proof of ownership that a person or a legal entity acquires the right to a plot of land and the basis or basis of the right of recognition of a State to a person or legal entity over a plot of land under its control.*

**Keywords:** *Registration, Transition, Land, Rights, Owned*

**Abstrak**

*Permohonan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan melalui proses pemeriksaan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya diterbitkan Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan yang disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik yang berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan bahwa seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas suatu bidang tanah dan dasar atau alas hak pengakuan Negara terhadap seorang atau badan hukum atas sebidang tanah yang dikuasainya.*

**Kata Kunci :** Pendaftaran, Peralihan, Tanah, Hak, Milik

**I. PENDAHULUAN**

**D**i negara hukum Republik Indonesia ini, bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai oleh

Negara dan dimanfaatkan guna mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah menyebutkan landasan pokok tersebut, yakni bahwa bumi, air, dan ruang angkasa

termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara. Atas dasar hak menguasai dari negara inilah, maka kemudian di dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan adanya beberapa macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Negara selalu berupaya untuk dapat mengendalikan penggunaan, penguasaan, pemilikan serta pengalihan hak atas setiap tanah, agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia sebagai negara hukum, maka setiap kegiatan pemerintahan di negara Indonesia harus didasarkan pada ketentuan hukum. Hukum sangat diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan lancar dan dapat di hindarkan pembenturan kepentingan termasuk soal tanah.

PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan 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 dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah merupakan realisasi Pasal 19 UUPA, maka peraturan ini mempunyai fungsi dalam bidang pembuktian adanya kepastian hukum. Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian mengenai subyek hak, yaitu mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak.

Pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah, maka harus diusahakan agar keterangan-keterangan yang terdapat dalam tata usaha selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, dalam dasar permulaannya maupun dalam pemeliharannya memerlukan ketelitian yang seksama. Tanpa adanya ketelitian akan mengakibatkan timbulnya persoalan-persoalan yang bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah.

Persoalan yang timbul berkenaan dengan pendaftaran tanah tidaklah hanya

meliputi tentang batas tanah atau batas rumah di atas tanah itu, tetapi adalah lebih jauh lagi yakni masalah tentang peralihan hak atas tanah sehingga untuk mengatasi problem ini secara preventif Lembaga Pendaftaran Tanahlah yang banyak diharapkan. Oleh karena itu, data-data yang ada di Kantor Pendaftaran Tanah, dikelompokkan menjadi dua, yakni:

1. Kelompok yuridis yang menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanannya jika ada, semuanya ini dihimpun dalam buku tanah.
2. Kelompok teknis yang menghimpun data-data tentang letak tanah dimana panjang atau lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam surat ukur.

Berdasarkan keterangan-keterangan (data pertanahan) di dalam dua kelompok di atas diterbitkan sertifikat tanah. Jadi dengan demikian sertifikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu, serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka sehubungan dengan pemberian

hak atas tanah negara ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan pada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai alat bukti. Berdasarkan hal tersebut maka penulis akan mengadakan penelitian tentang pendaftaran peralihan tanah negara menjadi tanah hak milik menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimanakah pendaftaran peralihan tanah negara menjadi tanah hak milik menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apakah akibat hukum dari peralihan tanah negara menjadi tanah hak milik?

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum dalam hal ini ditujukan untuk melakukan pengkajian terhadap landasan hukum, doktrin hukum terkait dengan Pendaftaran Peralihan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Berdasar PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini adalah: Pendekatan undang-undang (*statute Approach*) Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan judul yang diteliti. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum

Dalam penelitian ini memerlukan dua jenis data yaitu: Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kebutuhan penelitian ini. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrin dan ajaran hukum para ahli serta kamus hukum yang relevan dengan kebutuhan penelitian ini.

## **KERANGKA KONSEPTUAL**

### **A. Pendaftaran Tanah**

Istilah Pendaftaran tanah berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).

### **B. Tanah Negara**

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam dalam UUPA. Tanah negara digolongkan menjadi beberapa macam antara lain :

1. Tanah berasal dari penunjukan (yakni tanah negara)

Untuk tanah ini biasanya yang dimaksud “penunjukan” yaitu tanah-tanah dimana pemerintah menunjuk sebagai ganti dari milik seseorang, karena tanah dimana orang tersebut berada atau berdiam terkena proyek pemerintah atau kena perencanaan kota dan dapat juga tanah pembagian dari pemerintah untuk suatu instansi, misalnya tanah yang dibagi untuk Tentara Nasional Indonesia (TNI) atau tanah yang disediakan untuk aparat pemerintah, dan sebagainya. Tanah-tanah tersebut adalah tanah negara dan jika dimohonkan sertifikat biasanya berupa Hak Guna Bangunan, namun bagi seorang “pribumi” boleh minta peningkatan statusnya menjadi sertifikat Hak Milik. Tanah berasal dari bekas orang asing, bekas milik tuan tanah pada jaman dahulu.

### **C. Hak Milik Atas Tanah**

#### **1. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA, Pasal-Pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2) yaitu:

(1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai 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..

#### **2. Hak Milik**

Salah satu dari hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 UUPA, adalah hak milik. Hak milik atas tanah menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah merupakan hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Unsur-unsur dari hak milik itu sendiri yang terdiri dari unsur turun temurun dimana artinya hal ini tanah milik dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari suatu generasi berikutnya, terpenuh yaitu unsur hak milik yang menunjuk pada luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibatasi). Terkuat, dimana unsur yang menunjuk pada jangka waktunya yang tidak ditentukan<sup>1</sup>.

### **D. Peralihan Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak ke pihak

---

<sup>1</sup> Kwantjik K Saleh, 1980. *Hak anda atas tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.Hlm. 23

yang lain. Setiap peralihan, hapus dan pembebanan hak atas tanah harus didaftarkan seperti tertulis di atas, dalam rangka pelaksanaan hukum pertanahan yang asas-asasnya dan ketentuan pokoknya dituangkan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **III. HASIL PENELITIAN**

#### **Pendaftaran Peralihan Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik Berdasar PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian ruang meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak-hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

1. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan;
2. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa.

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya kepemilikan dibidang tanah di satu pihak ke pihak yang lain. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasi negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

Tanah Negara yang dapat dimintakan menjadi tanah hak dapat berupa :

- a) Tanah negara yang masih kosong atau murni, tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani hak suatu apapun.
- b) Tanah Negara yang berasal dari konversi Hak Barat yang telah berakhir waktunya.
- c) Tanah hak yang statusnya ditingkatkan.
- d) Tanah hak yang statusnya diturunkan dengan pelepasan hak.

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan maka harus lebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun syarat-syarat permohonan hak milik yaitu :

1. Hak Milik dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;

b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:

- 1) Bank Pemerintah;
- 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

2. Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan Hak Milik tersebut dilampiri dengan

1) Mengenai pemohon:

a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

b. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Permohonan Hak Milik memuat:

- 1) Keterangan mengenai pemohon:

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3) Lain-lain: Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; keterangan lain yang dianggap perlu.

Adapun tata cara pemberian hak milik yaitu :

1. Selah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:

1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.

2) Mencatat dalam formulir isian.

3) Mmberikan tanda terima berkas permohonan.

4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut

dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Knator Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

3. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

4. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering Rapport*).

- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
5. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.
  6. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
    - 1) Mencatat dalam formulir isian.
    - 2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
  7. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  8. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
  9. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Dalam Pasal 2 ayat (3) Permenagrararia Nomor 3 Tahun 1999 bahwa dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam pasal atau ayat yang bersangkutan, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari Negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan.

Mengenai kewenangan dalam pemberian hak milik, dijelaskan dalam Pasal 3 Permenagrararia Nomor 3 Tahun 1999. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (duahektar);
- b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - 1) transmigrasi;
  - 2) redistribusi tanah;
  - 3) konsolidasi tanah;
  - 4) pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.

#### **Akibat Hukum dari Peralihan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik**

Salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk kepastian hukum. Pemberian Hak milik tersebut tentunya akan memberikan pengaruh kewenangan bagi si pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah akan memiliki kewenangan seluas dengan pengertian tanah tersebut. Pemilik atas tanah tidak saja memiliki kewenangan akan tanahnya tapi juga pula memiliki kewenangan atas benda-benda yang ada di bawahnya serta segala sesuatu yang ada dan berdiri di atas tanah tersebut. Pemberian

kewenangan kepada pemilik tanah atas *rights above the surface* memberikan implikasi bahwa perbuatan yang menimbulkan gangguan di atas tanah tersebut dikategorikan sebagai pelanggaran.

Berkaitan dengan kepastian hukum hak atas tanah maka menurut ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat mempunyai fungsi yang penting bagi pemiliknya, yaitu sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini merupakan fungsi yang paling utama. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat hak tanah) itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Sertifikat 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 sertifikat hak tanah juga sangat menguntungkan, adanya sertifikat 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, misal pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telpon, penarikan Pajak Bumi dan Bangunan, dan sebagainya.

Kepastian hukum dan Perlindungan hukum akan sulit diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memperoleh hak atas tanah hanya dengan berdasarkan asas itikad baik. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 diartikan hanya memberikan perlindungan hukum sehubungan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Perlindungan Hukum yang disediakan Pemerintah melalui Ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam ayat (1) bahwa

sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, ayat (2) bahwa dalam hal sudah diterbitkan sertifikat secara sah, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan.

#### **IV. KESIMPULAN**

Peralihan tanah khususnya peralihan tanah Negara menjadi tanah hak milik diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sehubungan dengan pemberian hak atas tanah negara ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permohonan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan melalui proses pemeriksaan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya diterbitkan Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan yang disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin

sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Akibat hukum peralihan tanah negara menjadi tanah hak milik yaitu pemberian Hak milik tersebut akan memberikan pengaruh kewenangan bagi si pemilik hak atas tanah. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik yang berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan bahwa seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas suatu bidang tanah dan dasar atau alas hak pengakuan Negara terhadap seorang atau badan hukum atas sebidang tanah yang dikuasainya. Hak atas tanah lahir pada saat dikeluarkannya Surat Keputusan, namun hal tersebut secara administrasi belum kuat karena masih harus dicatatkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan sertifikat. Pemberian hak milik atas tanah melekatkan kewajiban pada penerima hak untuk mendaftarkan tanah hak miliknya dan kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehubungan dengan hak milik atas tanah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cetakan I. Bandung: Mandar Maju.

Achmad Chulaemi. 1986. *Hukum Agraria, Perkembangan. Macam-macam Hak Atas Tanah dan*

*Pemindahannya*. Semarang: FH Undip.

Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

Bambang Sugono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Graffindo, Jakarta.

Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

\_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Burhan Ashshota. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Rineka Cipta. Jakarta.

Dianto Bachriadi, Erpan Faryadi dan Bonnie Setiawan, *Reformasi Agraria; Perubahan Politik, Sengketa dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI.

Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah PEMDA*. Bandung: Mandar Maju.

John Salindeho. 1993. *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Kwantjik K Saleh. 1980. *Hak anda atas tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Buku Kompas:Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* Jakarta:Kompas.

Soejono dan Abdurrahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UII Press. Jakarta.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.