

**TINGKAT PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP MANFAAT  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA DAIAMA KABUPATEN  
ROTE NDAO**

*Marid Felipus. Mbeo, Canisius Ibu, Daniel Babu  
Fakultas Hukum Universitas Nusa Lontar Rote  
Email: maridmbeo@yahoo.com*

**ABSTRAK**

Meskipun sertifikat hak milik atas tanah adalah hal mutlak pemilik tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, tetapi masih saja banyak masyarakat yang belum memilikinya karena minimnya kesadaran dan pengetahuan akan sertifikat tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat pemahaman masyarakat terhadap manfaat sertifikat hak milik atas tanah di Desa Daiama Kecamatan Landu Leko Kabupaten Rote Ndao. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat Desa Daiama Kecamatan Landuleko semakin baik. Hal ini terbukti dengan semakin banyak masyarakat yang berusaha mensertifikatkan tanahnya melalui Desa.

*Kata Kunci : Pemahaman Masyarakat, Manfaat Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, tanah merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Hubungan manusia dengan tanah bersifat hakiki magis-religius itu merupakan hubungan penguasaan dan penggunaan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupan manusia, baik untuk kepentingan bersama sebagai makhluk sosial maupun kepentingan perorangan. Sejalan dengan pernyataan di atas Bushar Muhammad (1986, hlm. 103) mengemukakan bahwa “di dalam hukum adat, maka antara masyarakat hukum sebagai kesatuan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan sangat erat sekali; hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis”.

Pemilikan tanah merupakan Hak Asasi bagi setiap warga Negara Indonesia yang di atur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya pada pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Sengketa atas hak tanah banyak sekali terjadi di berbagai tempat baik di desa maupun di perkotaan, sengketa atas hak tanah yang terjadi disebabkan oleh kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah. Terjadinya sengketa hak tanah disebabkan oleh kurang jelasnya hak atau kepemilikan terhadap hak milik atas tanah.

Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena akan menjadi bukti otentik kepemilikan tanah oleh masyarakat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. sertifikat 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

## **METODE**

Metode merupakan cara utama mencapai suatu tujuan dengan menggunakan teknik serta alat-alat tertentu. Metode penelitian adalah teknik-teknik spesifik dalam penelitian yang sesuai dengan kerangka teoritis yang kita asumsikan. Penelitian ini berusaha untuk

melihat bagaimana pemahaman masyarakat terhadap manfaat sertifikat hak milik atas tanah. Untuk itu metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Untuk mengadakan pengkajian selanjutnya terhadap istilah penelitian kualitatif, perlu kiranya dikemukakan beberapa definisi. Menurut Bogdan dan Taylor (dalam Moleong, 2008:4) didefinisikan sebagai :”Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi, dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu dan organisasi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan”.

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Moleong, 2008: 186).

Observasi. Sugiyono (2007:64) mengutip pernyataan nasution (1998) bahwa observasi adalah dasar ilmu pengetahuan. Para ilmuan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai

dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu dikumpulkan dan sering dengan bantuan alat canggih, sehingga benda-benda yang sangat kecil (proton dan elektron) dapat di observasi.

Studi Pustaka dan Analisis Dokumentasi. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. (Sugiyono,2007:82)

## **HASIL PENELITIAN**

### ***Tingkat Kesadaran Masyarakat Mengenai Pentingnya Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah***

Ada 4 organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini yakni sebagai berikut:

#### **1. Badan Pertanahan Nasional**

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP 24/1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut

#### **2. Kepala Kantor Pertanahan**

Sesuai ketentuan Pasal 6 PP 24/1997 Dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP 24/1997. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran
4. Panitia Ajudikasi  
Tugas dari Panitia Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8 PP 24/1997. Pengertian dari Ajudikasi ini sendiri diatur dalam Pasal 1 Angka 8 PP 24/1997.

#### A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali  
Dalam pasal 13 PP 24/1997 ditentukan :
  - (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic.

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 sporadic.
4. Pendaftaran tanah secara sporadic 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 sertifikat
- d. penyajian data fisik dan yuridis
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

#### 5. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 36 PP 24/2007 ditentukan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-

tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Dalam penjelasan UUPA dikatakan bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan secara sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Ketentuan ini perlu mendapat perhatian Pemerintah untuk melaksanakan pembenahan dan perbaikan di bidang

pendaftaran tanah terutama hal-hal yang berkaitan dengan pelayanan tanah-tanah adat dimana pendaftaran tanah masih menggunakan alat bukti pembayaran pajak masa lalu seperti girik dan petuk sebagai alas hak sedangkan administrasi girik dan petuk tersebut secara prinsip sudah tidak ada.

Dalam penjelasan UUPA angka IV dikatakan bahwa usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah yaitu: Pasal 23, 32 dan 38 yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Pasal 23 (32 HGU dan 38 HGB ) berbunyi :

1. Hak milik demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan Hak lain harus

didaftarkan sesuai pasal 19 UUPA

2. Pendaftaran dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta syahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat rechts kadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Di dalam penjelasan UUPA disebutkan pula bahwa pendaftaran tanah didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara (Indonesia) tentunya yang dimaksud dalam Undang-Undang ini termasuk daerah hutan maupun laut (marine kadaster.)

1. Tahap Proses Permohonan

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut:

1. Pemohon

mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria. (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya).

2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan minta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:

a. surat keterangan pendaftaran tanah

b. gambar situasi/surat ukur

c. fatwa tata-guna tanah

d. risalah pemeriksaan tanah oleh panitia "A"

3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim kepada Gubernur/Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat.

4. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur/Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Jika wewenang dimaksud ada di tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Kepala Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

5. Surat Keputusan Pemberian Hak Diserahkan kepada pemohon.
6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak.

7. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.
8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak

6. Permasalahan Pendaftaran Tanah

Sesuai ketentuan pasal 19 UUPA untuk kepastian hak dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah pelayanan pendaftaran tanah di lapangan tidak dapat dipisahkan atau digabung dengan kegiatan lain pengukuran kadastral yaitu kegiatan pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah dengan kegiatan pendaftaran hak serta pemberian surat-surat tanda bukti hak merupakan paket kegiatan yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu pasal 19 UUPA.

B. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.

Ketentuan dalam Perpres mengenai organisasi BPN merupakan suatu kemajuan dengan dibentuknya suatu Deputi baru mengenai Survei, Pengukuran dan Pemetaan. Kegiatan ke deputian ini khususnya untuk menunjang kegiatan BPN terutama kegiatan untuk penyediaan peta dasar maupun peta-peta tematik serta jaringan titik dasar teknik dalam rangka pelayanan pertanahan di BPN atau instansi lain yang memerlukan.

Deputi Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan pada prinsipnya tidak melakukan pengukuran kadastral karena kewenangan tersebut merupakan kewenangan Deputi yang membidangi Pendaftaran Tanah. Kegiatan pengukuran kadastral adalah pengukuran yang berkaitan dengan hak atas tanah khususnya untuk kegiatan pengukuran bidang tanah yang kemudian dipetakan pada peta pendaftaran dan dibukukan pada daftar tanah.

Dari uraian di atas untuk percepatan penyusunan data penguasaan tanah dalam rangka menunjang percepatan

pensertifikatan tanah seharusnya pemerintah memprioritaskan kegiatan Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan untuk membuat peta dasar skala besar dan peta bidang-bidang tanah maupun peta tematik lainnya secara digital.

Peta dasar dan peta bidang-bidang tanah yang dibuat oleh BPN seharusnya nilai pembuatannya akan lebih murah karena peta-peta tersebut dapat pula dimanfaatkan oleh instansi lain seperti Kantor PBB, Dinas Tata Kota, Perusahaan Gas, Air Minum, PLN, Kependudukan dan Kantor Pos untuk menunjang kode pos. Saat ini peta dasar dengan skala besar dan peta-peta bidang tanah digital sangat diperlukan dalam rangka kegiatan pengemudi untuk mencari alamat yang dituju dengan menggunakan GPS.

Penerbitan Peta Digital tersebut sangat diperlukan dalam rangka mengembangkan sistem geografis dan sistem informasi di bidang pertanahan untuk terciptanya Sistem Pertanahan Nasional (Simtanas) yang berbasis bidang tanah.

Kegiatan Perpetaan dan pembukuan tanah yang merupakan kegiatan lanjutan dari pengukuran

bidang tanah sangat diperlukan dalam rangka terciptanya kepastian hak dan tertib administrasi pertanahan. Bidang-bidang tanah yang telah diukur mengenai letak dan batas-batasnya dipetakan / dimasukkan ke dalam peta pendaftaran / kegiatan perpetaan dan bidang-bidang tanah tersebut dibukukan dalam suatu daftar yang disebut daftar tanah.

Bidang-bidang tanah di dalam daftar tanah disusun berdasarkan nomor urut yaitu nomor identitas bidang atau NIB yang merupakan nomor identitas tunggal dari suatu bidang tanah (single identity number). Dalam daftar tanah dicantumkan pula mengenai siapa yang menguasai atau pemilik tanahnya serta asal / status tanah tersebut seperti tanah adat, tanah negara atau tanah yang telah memiliki sesuatu hak atas tanah termasuk data mengenai P4T (Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah).

Apabila data peta pendaftaran dan daftar tanah ini telah lengkap maka diharapkan pelayanan pertanahan dapat dilakukan lebih cepat dan lebih terjamin kepastian haknya serta tidak dibutuhkan lagi surat keterangan lurah atau kepala

desa mengenai girik, petuk dan lain-lain yang sebenarnya adalah bukti pembayaran pajak yang saat ini kegiatan pengadministrasian girik dan petuk secara prinsip sudah tidak dilakukan.

Kegiatan pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah yang disebut pula dengan kegiatan fisik kadaster merupakan kegiatan untuk mendapatkan data awal yang sangat diperlukan untuk pelayanan di bidang pertanahan seperti yang telah diuraikan di atas.

#### C. Pendaftaran Hak dan Penerbitan Surat Tanda Bukti Hak

Dengan terbitnya ketentuan pasal 19 UUPA maka sistem pendaftaran tanah di Indonesia berubah dari sistem pendaftaran akte menjadi sistem pendaftaran hak untuk itu diterbitkanlah peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem pendaftaran tanah setelah UUPA mewajibkan Departemen Agraria waktu itu untuk menerbitkan buku tanah sesuai dengan sistem Torens (Australia) yang dianut sistem pendaftaran tanah Indonesia. Buku tanah adalah tempat dilakukannya

pendaftaran hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak maupun lahirnya hak atau hapusnya hak atas tanah yang sebelumnya kegiatan pendaftaran tanah tidak pernah melakukan hal tersebut.

Sebagai tuntutan sistem pendaftaran hak sesuai UUPA dimana buku tanah tempat mendaftarkan hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan akte PPAT, maka akte yang dibuat para PPAT haruslah dipastikan kebenaran formalnya sehingga Departemen Agraria/BPN perlu untuk menerbitkan blangko akte yang dapat dikontrol kebenarannya dengan kode dan nomor tertentu untuk menjamin kebenaran formal akte tersebut.

### **Tujuan Pendaftaran Tanah dan Manfaat Sertifikat Bagi Masyarakat Desa Daiama**

Bidang pertanahan berkaitan erat dengan perekonomian nasional, banyak kegiatan perekonomian yang berhubungan dengan bidang pertanahan seperti jual – beli dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Sedemikian pentingnya tanah bagi masyarakat sehingga dapat memicu konflik pada masyarakat yang bersengketa masalah pertanahan. Untuk mengurangi konflik tersebut diperlukan kepastian

hukum. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara RI meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan perolehan hak – hak tersebut
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah ditetapkan dalam pasal 3 dan pasal 4 peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya yang terdaftar. Untuk itu kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data – data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. *Kepastian status hak.* Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang terdaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataupun hak milik atas satuan rumah susun.
2. *Kepastian subjek hak.* Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan atau badan hukum.
3. *Kepastian objek hak.* Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, dan batas – batas tanahnya.

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota, mempunyai manfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan.

Berikut ini manfaat yang diperoleh dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah, bagi :

1. Pemegang hak
  - a. Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat hak

atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila namanya jelas tercantum dalam sertifikat tanah tersebut. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanah tersebut seperti luas tanah, batas – batasnya, bangunan – bangunan yang ada, jenis hak beserta beban – beban yang ada pada hak atas tanah tersebut.

- b. Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- c. Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- d. Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi).
- e. Memperkuat posisi tawar – menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan.
- f. Bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi.
- g. Penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.

2. Pemerintah
  - a. Dapat tercipta tertib administrasi pertanahan. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan.
  - b. Dapat memperlancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan.
  - c. Data pertanahan ini sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol atau jaringan kereta api, perencanaan pipa – pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dll.
  - d. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.
3. Calon pembeli atau kreditur

Calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank, lembaga keuangan non bank atau kreditor lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sehingga misalnya pemilik hak tanah adalah seorang pengusaha, maka ia dapat dengan mudah mengembangkan usahanya dengan adanya kemudahan dalam memperoleh

akses permodalan dengan menjaminkan tanahnya.

Dengan demikian, Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman bagi pemiliknya. Sifatnya pasti dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kalau ternyata apa yang termuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang membuat sertifikat tanah. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat tersebut dapat mengajukan permohonan ke BPN untuk melakukan perubahan atas sertifikat yang di maksud dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan adanya

## **KESIMPULAN**

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya

yang terdaftar. Untuk itu kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data – data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

## **SARAN**

Pada kesempatan ini penulis mengemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada masyarakat yang belum memiliki hak atas tanah agar segera mendaftar untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah
2. Diharapkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao untuk melakukan koordinasi pada saat akan ada peralihan hak atas tanah. Hal ini sebagai wujud pengakuan dan perlindungan hukum terhadap proses peralihan yang dilakukan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdullah Marlang, Irwansyah, dan Kaisaruddin Kamaruddin. 2009. Pengantar Hukum Indonesia. As Center : Makassar.
- Andi Suriyaman Mustari Pide. 2009. Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang. Pelita Pustaka: Makassar.
- Andi Suriyaman Mustari Pide. 2014. Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang. Prenadamedia Group: Jakarta.
- Andi Suriyaman Mustari Pide dan Sri Susyanti Nur, 2009. Dasar-Dasar Hukum Adat. Pelita Pustaka: Makassar.
- Boedi Harsono. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Djambatan: Jakarta.
- Bushar Muhammad. 2006. Pokok-Pokok Hukum Adat. Pradnya Paramita: Jakarta.
- Dewi Wulansari. 2010. Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar. Refika Aditama:
- L. T. Tangdilintin. 2014. Tongkonan Rumah Adat Toraja Arsitektur dan Ragam Hias Toraja Lembaga Kajian dan Penulisan Sejarah Budaya Sulawesi Selatan: Makassar.
- Majda El-Muhtaj. 2005. Hak Asasi Manusiadalam Konstitusi Indonesia Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

Maria Sumardjono. 2006. Kebijakan  
Pertanahan Antara Regulasi dan  
Implementasi