

4. PRINSIP PRINSIP DALAM PENDAFTARAN TANAH

Sebagaimana sudah disebutkan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh badan pemerinitah sampai menerbitkan tanda bukti haknya dan memelihara rekamannya. Kegiatan ini diwujudkan dalam pembinaan status hukum tanah dari tanah tersebut. Sehingga badan yang memberikan hak atas tanah hanya ada satu (*monopoly function*). Sekalipun dijumpai ada badan yang melakukan pendaftaran tanah seperti kantor pajak, namun kantor pajak tidak dapat memberikan hak atas kepemilikannya, berupa sertipikat hak atas tanahnya.

Pendaftaran hanya dilakukan agar memudahkan pencatatan luas dan pemiliknya siapa saat itu. Sehingga dengan pencatatan ini dapat dilakukan penarikan pajaknya dengan teratur (*fiscal cadaster*). Umumnya ini pernah dikenal adalah atas tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yasan atau tanah gogolan. Yang intinya bertujuan untuk menentukan yang wajib membayar pajak atas tanah adalah orang yang ada di atasnya, dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik atau petok. Dilakukan pendaftarannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.¹

Rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah, termasuk balik nama yang dilakukan atas pendaftaran ulang (*continuous recording*) merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap. Tahapan dimaksud meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan kadasteral, pemberian keputusan (*recommendation*) akan haknya hingga pada pemberian tanda bukti hak tersebut (sertipikatnya) serta pemeliharaan data pendaftarannya.

Jika saja dicermati lebih dalam, maka kegiatan atau tugas pendaftaran tanah itu memang dilakukan dalam minimal enam langkah. Keenam kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tugas pengukuran, pemetaan, dan penerbitan surat ukur.
2. Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari :
 - a. Konversi dan penegasan atas tanah bekas hak-hak lama dan milik adat,
 - b. Surat keputusan pemberian hak atas tanah,
 - c. Pengganti karena hilang atau rusak .
3. Pendaftaran balik nama karena peralihan hak (jual beli, hibah waris, lelang, tukar-menukar, *inbreng* dan *merger*)
4. Pendaftaran hak tanggungan (pembebanan hak)
5. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
6. Pemeliharaan data, dokumen/warkah, dan infrastruktur pendaftaran tanah.²

Dengan demikian langkah-langkah tersebut disebutkan dalam satuan sistem administrasi pertanahan yang mencakup keterpaduan awal sampai pada perekaman informasi yang *up to date* data tanah dan hak-hak tanah yang didaftarkan hingga pada pengawasannya. Makanya dalam pendaftaran tanah yang baik harus melakukan pekerjaan antara kegiatan teknis dan kerangka kerja dan kelembagaan yang alamatnya tidak hanya pengaturan secara mekanik, survei, dan rekaman dari bagian-bagian tanah tersebut tetapi juga hukum, *financial*, administrasi, aspek sosial, dan *issue* politiknya yang dirangkai atau dipadukan dalam kegiatan manajemen pertanahan.

¹ Lihat Toton Suprpto, dkk. Dalam *Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan dan Kebenaran*, Seminar Berkala para Dosen Hukum Agraria se- Jawa, (Trisakti Jakarta, Februari 2002), halaman 2.

² Soni Harsono, *State Minister of Agraria Affairs / Head of the National Land Agency*, 1993.

Inti terpenting dalam kerangka kerja pendaftaran tanah akan meliputi prinsip-prinsip dasar kerja sebagai berikut :

1. Pemberian Status Hukum dari Tanah dan atas Hak-hak atas Tanah.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas tanah tersebut tentu ketika itu juga diberikan status hukum, berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang di mohon.

Bila seseorang memohon hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha, maka dengan pendaftaran tanah tersebut munculah status hukum di atas tanah itu menjadi hak milik, HGB atau HGU atas nama pemohon yang disetujui. Artinya dengan didaftarkannya tanah seseorang baru ada Hak Milik atas Tanah, HGU atas tanah, HGB atas tanah dan hak-hak lainnya. Kalau tidak didaftarkan maka tidak ada Hak milik, HGU, HGB atau Hak Pakai dan lainnya. Begitu juga atas tanah yang semula sudah ada hak atasnya, bila terjadi pendaftaran balik nama tentu pula diberikan status kepemilikan baru bagi yang memohon untuk balik namanya.

Pada pemberian status hak dengan balik nama, tentu haruslah ada perbuatan hukum di atas hak itu. Perbuatan hukum dimaksud adalah perbuatan pengalihan dari orang pertama yang telah mendaftarkan hak itu kepada orang kedua (pihak lain) yang menerima hak atas tanah yang disebut dengan pemindahan hak. Menurut ketentuan undang-undang pemindahan hak ini mungkin dilakukan dengan jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, hibah, waris, lelang, merger, dan pemasukan dalam *inbering* (lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yo pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 tahun 2007). Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, akta sewa –menyewa atau akta PPAT lainnya harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.

Jadi baik pendaftaran pertama (awali) maupun pendaftaran balik nama (pendaftaran berkesinambungan) yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat adalah tetap pekerjaan administrasi Negara dalam memberikan status hukum atas tanah dimaksud. Sehingga dengan adanya pemberian status hukum ini di atas tanah yang di daftar. Si pemilik dengan pendaftaran ini menerima status hak yang dilindungi oleh Negara sesuai jenis haknya.

2. Perlindungan Penggunaan atau Pemanfaatan Tanah (*Land Tenure*)

Land tenure dimaksud adalah kegiatan aktivitas tanah bagi pemiliknya. Sering juga disebut memfungsikan peruntukan tanah dalam kegiatan sehari-hari dari pemiliknya. Fokus kegiatan bukan ada pada haknya tetapi ada pada fungsi haknya.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka akan terlindunglah hak pemilik hak itu digunakan pemiliknya sebatas isi dan sifat dari status tanah itu oleh pemilik hak. Pemilik hak yang terdaftar akan dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan apa saja di atas tanah tersebut. Untuk digunakan sebatas hak miliknya itu, asal tidak dilarang oleh aturan atau ketentuan lainnya. Begitu juga misalnya bila status tanah itu adalah Hak Guna Usaha maka si pemegang Hak Guna Usaha akan dapat menggunakan Hak tersebut sebagai mana peruntukan dari hak dimaksud sesuai dengan yang ditetapkan oleh Undang-Undang (untuk pertanian, perikanan dan peternakan).

Bila pemegang Hak Guna Usaha menggunakan tanahnya di luar dari pemberian Haknya, misalnya si pemilik membangun hotel di atasnya, sudah pasti bertentangan dan penggunaan tanahnya dan pembangunan hotel ini jelas tidak lagi dilindungi oleh hukum. Bahkan bila terjadi penyimpangan penggunaan tanahnya dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya hak itu. *Land tenure* dari Hak Guna Usaha misalnya telah ditetapkan oleh hukum seperti untuk pertanian, peternakan, dan perikanan. Pasal 28 ayat 1 UUPA, "*hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan*".

Bila dikaji lebih jauh dari sudut *land tenure* maka jelaslah nampak bahwa *use-nya* hak milik akan lebih sempurna dibanding dengan hak-hak lain, seperti Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hak milik dapat digunakan untuk pertanian, non-pertanian dan kegunaan lain, dan kegunaan apa saja tanpa melanggar Undang-Undang. Namun Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya digunakan sesuai peruntukan hak itu saja, jelas tidak seluas *use-nya* hak milik atas tanah. Maka dengan adanya pendaftaran atau dengan didaftarkannya tanah itu lah maka seseorang pemegang hak itu leluasa dan dilindungi hukum untuk menggunakannya. Bila tidak didaftar penggunaan tanah itu bisa tidak teratur malah sering menyalahi penatagunaan tanah yang telah direncanakan sebelumnya.

3. Pendaftaran Akta dan Haknya (*Deed Registration dan Title Registration*)

Pendaftaran tanah itu adalah pendaftaran Akta dan pendaftaran Haknya (registration of deeds dan title registration).

Pendaftaran tanah dalam balik nama (*continuous recording*) merupakan kegiatan dari pendaftaran Akta dan pendaftaran haknya. Namun untuk terjadinya kegiatan ini (pendaftaran balik nama) sering ada tindakan/perbuatan hukum sebelumnya dilakukan. Tindakan seperti ini disebut tindakan *privat conveyance*, inilah yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta (*deeds*) oleh PPAT. PPAT dalam hal ini akan jelas kelihatan tugasnya sebagai pembantu tugas Badan Pertanahan.

Dengan demikian sudah umum diakui bahwa sistem perekaman hak mengena 3 (tiga) sistem yakni:

- a. *private conveyancing*;
- b. *the registration of deeds*; dan
- c. *the registration of title*.³

Dalam *private conveyancing*, dokumen yang merupakan persetujuan itu (perbuatan hukum dilakukan atasnya) misalnya dalam jual beli hak atas tanah, akan ada ikatan diserahkan penjual kepada pembeli untuk dilanjutkan penyerahannya kepada Notaris (bagi tanah yang belum bersertipikat) dan PPAT bagi tanah yang telah bersertipikat. *Private conveyancing* ini sering berisiko tinggi karena sering orang yang tidak pemiliknya membuat perlakuan ini. Sekalipun ada larangan, bahwa dalam pengalihan hak karena jual beli tidak dapat dikuasakan, harus ada orang yang berhak, tetapi orang yang berhak sendiri itu belum tentu ada jaminan hukum bahwa dia sebagai satu-satunya pemilik. Sehingga dengan demikian, maka disebutkan berisiko tinggi.

Makanya untuk mengurangi risiko ini di Negara kita, bila Notaris akan melanjutkannya pada pembuatan *akta ganti rugi dan balik nama* sering dia meminta

³ *Op. Cit., Land Administration Guidelines With Special Reference to Countries in Transition*, (UN, New York and Geneva, 1996) halaman 15.

terlebih dahulu surat tidak silang sengketa, atau melakukan pengecekan ke BPN (*cek bersih*). Akhirnya Notaris itu terlindungi akan kecerobohan kelak bila ada hal-hal yang menyebabkan pembuatan akta dijadikan objek perkara di pengadilan.

Bahkan di beberapa negara bagian Amerika Serikat sering melibatkan perusahaan asuransi untuk mengurangi resiko bagi pembeli yang beritikad baik. Walaupun seharusnya di Negara ini sudah dapat melakukan keterlibatan perusahaan asuransi. Dalam pembuatan *private conveyancing* hingga pada perekam akta itu nantinya (*title insurance*). Maksudnya dengan sertipikat yang telah dikeluarkan Negara nantinya, Negara dapat menjamin ganti kerugian yang terus menerus bila di atas tanah itu terjadi perubahan dan pencabutan haknya tanpa kemauan dari pemiliknya itu sendiri. *Registration of deeds*, di Negara ini memang mengakui tugas monopoli dari pembuat akta tanah hanya dengan atau oleh PPAT.

Untuk membuat akta PPAT tidak akan dapat dilakukan bila seseorang tidak menunjukkan sertipikat asli tanah tersebut. Bahkan PPAT wajib menolak untuk membuatkan aktanya tanpa ada sertipikat hak atas tanah tersebut. Bila dilanggar oleh PPAT tanpa melihat atau melampirkan sertipikat asli tanah maka yang bersangkutan akan mendapatkan sanksi administratif sebagai PPAT (lihat Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998).

Sekalipun sudah beralih hak dalam penguasaan pembeli (misalnya dalam jual beli) yang dibuktikan dengan adanya akta jual belinya. Namun peralihan hak harus mengikuti formalitas yang dilakukan, yakni harus dilanjutkan pada pendaftaran balik nama haknya. Dengan demikian akta PPAT tersebut berguna untuk mengokohkan suatu perbuatan hukum atas tanah tersebut. Material penguasaan telah beralih tapi karena formalitas (syarat peralihan balik nama) belum dilakukan maka secara formal juga si pembeli tanah, sebelum melakukan pendaftaran balik ke kantor pertanahan masih belum diakui sebagai pemilik sah dalam buku tanah.

Konsekuensinya pihak ke tiga hanya menghormati eksistensi hak yang dilakukan karena perbuatan jual beli sudah dipenuhi unsur dan syaratnya. Tapi si pembeli haruslah melakukan pendaftarannya agar secara hukum pihak ketiga wajib menghormati hak pembeli tersebut. Jika tidak dilakukan pendaftaran balik namanya dan terjadi persoalan hukum sebelum didaftar, maka para pihak sajalah yang bertanggung jawab. Pihak ketiga tidak perlu menghormatinya untuk ikut bertanggung jawab atasnya. Tentu sebagai kewajiban yang timbul dari atau karena asas publisitas. Pendaftaran inilah yang di sebut *registration of title*. Perbuatan ini hanya dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat. Dengan pendaftaran balik nama inilah baru ada hak atas tanah baik secara formal dan materil pada orang yang mendaftarkan balik nama tersebut.

Maka dengan pendaftaran inilah, baik pendaftaran yang pertama sekali maupun pendaftaran peralihannya untuk terus menjaga terpeliharanya informasi atas kepemilikan. Dan telah terjadinya peralihan dari pemilik semula kepada pemilik baru tetap terjaga data atau rekaman peristiwanya. Pada buku tanah pun, nama pemilik terdahulu dicoret dengan tinta yang masih dapat dibaca. Sehingga diketahui benar asal-usul tanah ini sebelumnya. Sampai setelah menjadi milik pembeli terakhir atau penjual hak yang terdaftar belakangan pada buku tanah.

Dengan demikian pendaftaran tanah yang berkesinambungan (*continious recording*) ini disebut pendaftaran hak, artinya di atas tanah itu telah ada hak (baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan lain-lain) namun karena terjadi peralihan lalu dibuat pendaftaran peralihan tersebut atau sering disebut balik nama atau pendaftaran balik nama dari hak atas tanah.

Umumnya negara negara yang menganut asas publikasi negatif akan melakukan pekerjaan pendaftaran tanah ini meliputi pendaftaran akta dan pendaftaran titel. Bagi yang menganut asas positif selalu disebut pendaftaran titel sebab tidak sekedar administrasi tetapi lebih memberikan hak kepada seseorang. Makanya jika disebut dengan pendaftaran tanah itu adalah melakukan pekerjaan pendaftaran akta dan pendaftaran titel.

4. Ajudikasi Pendaftaran Tanah.

Kegiatan ajudikasi dalam pendaftaran tanah adalah untuk pendaftaran tanah yang pertama sekali merupakan prosedur khusus yang prosesnya dilakukan pada pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah yang benar-benar oleh pemilik yang berwenang.

Pada pasal 1 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan ajudikasi adalah "kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya".

Tugas ajudikasi sebenarnya adalah tugas lembaga peradilan yakni memberikan keputusan atau putusan. Namun ditemukan dalam pendaftaran tanah diberikan kepada tugas eksekutif. Sehingga pada intinya tugas ini adalah disamping tugas investigasi yang meneliti dan mencari kebenaran formal bukti yang ada, juga adalah tugas justifikasi yakni membuat penetapan dalam pengesahan bukti yang sudah ditelitinya tersebut. Dengan kata lain, pihak eksekutif (sebagai pelaksana) pendaftaran tanah akan meneliti kebenaran bahwa data-data yuridis awal yang dimiliki oleh pemegang tanah tersebut. Lalu setelah kebenaran bukti-bukti itu diperiksa dengan seksama kemudian di akuihlah, ditetapkan dan disahkan oleh tim ajudikasi sebagai alat bukti awal untuk dijadikan sebagai bukti yang sah, sebagai dasar pemberian hak atau untuk dapat didaftarkan haknya..

Tugas-tugas ajudikasi ini sangat mendukung dalam percepatan pendaftaran tanah jika diaktifkan. Bahkan kepastian hukum atas pembuatannya sangat pasti karena ini sering dilakukan dalam negara yang menganut paham publikasi positif. Peranan mereka sangat aktif untuk meneliti kebenaran dari surat-surat yang diajukan. Bila bukti yang diteliti telah dinyatakan sah sebagai alat bukti lalu ditetapkan dan diputuskan oleh panitia ajudikasi sebagai bukti awal untuk dimajukan dalam memperoleh hak atas tanahnya.

Dalam perkembangannya seolah-olah ajudikasi ini akan menggantikan tugas-tugas Panitia Tanah A atau Panitia Tanah B yang dikenal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dulu. Akan tetapi sangat berbeda jauh, karena pada Panitia Tanah A hanya sebagai *examiner of title*,⁴ tidak berkewenangan menetapkan tetapi hanya merekomendasi untuk diproses permohonan hak seseorang. Ajudikasi di samping tugas *axaminer of title* dia juga membuat satu keputusan atas bukti awal yang diajukan. Jadi di samping membuat rekomendasi dia menetapkan (sebagaimana disebutkan di atas menjustifikasi atau melegalisasi) bukti sehingga dapat dilanjutkan untuk didaftar dalam pengeluaran haknya.

5. Pembatasan Atas Status Hak (*Boundary*)

⁴ Disebut sebagai SKPT-nya sebagai *Constatering Report*.

Hak-hak atas tanah yang dikeluarkan terbatas pada jenis hak atas tanah tersebut. Kewenangan atas pemberian hak pakai tidak dapat melampaui sebatas hak pakai. Dengan demikian hak yang diberikan terbatas sebesar jenis hak yang diperoleh atau tanah yang didaftarkan. Pada saat ada batasan inilah kita dapat melihat kesempurnaan hak milik dibanding dengan hak-hak lain atas tanah. Baik *right to use* maupun *right to disposal*-nya akan terlihat lebih sempurna dibanding hak lain. Bila saja kita ambil tanah atas nama HGU maka sangat jelas sekali *use*-nya HGU hanya untuk keperluan pertanian, peternakan, dan perikanan.

Di luar peruntukan tersebut tidak dimungkinkan diberikan HGU tersebut untuk digunakan lagi di luar ketentuan pertanian, peternakan, dan perikanan. Begitu juga atas HGB hanya diberikan kepada seseorang untuk membangun atau mendirikan bangunan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah orang lain. Jadi jelas setiap hak-hak atas tanah memiliki batasan (*boundary*) sebatas jenis haknya itu sendiri.

Karena disebutkan tadi hak milik paling sempurna di antara jenis-jenis hak keperdataan yang disebut oleh UUPA. Maka terlihatlah kesempurnaan itu bila si pemegang hak milik akan memanfaatkan haknya, seperti boleh menggunakan untuk apa saja di atas hak miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang sudah ditetapkan seperti fungsi sosial dan tata guna ruang kota. Seseorang boleh menanam di atas hak milik dan boleh membangun gedung di atas hak miliknya dan boleh menyewakannya pada pihak lain baik sebagian atau sepenuhnya. Dengan kewenangan si pemilik atas jenis hak yang ada menandakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memiliki batasan masing-masing hak yang diakui atau yang ditentukan oleh hukum.

Semua jenis hak atas tanah, baik hak-hak atas tanah yang sifatnya *publiekrechtelijke*, maupun hak-hak yang sifatnya privat. Sesuai jenisnya mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan hak itu sebatas jenis hak tersebut dimiliki sipemilik. Dalam hal ini pemilik haknya memiliki kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan hak tersebut sebatas isi dan muatan yang ada pada hak itu sendiri. Muatan dan isi hak ini diperoleh bila tanah itu terdaftar atau ada status haknya. Hal ini memang sejalan dengan makna hak itu sendiri, yakni manakala bila dilihat secara umum (digeneralisasi).

Hak-hak itu dalam hukum adalah kewenangan yang diberikan hukum bagi sipemilik atau pemegangnya, untuk berkuasa dan berhak menikmati dan mengambil hasilnya. Namun yang dinikmati dan yang diambil hasilnya itu hanya bisa sebesar isi hak tersebut. Di sinilah dapat dilihat nantinya hak milik berbeda dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan, dan atau lain-lain hak atas tanah tersebut. Kewenangannya pun berlainan sesuai dengan jenis dan hak apa yang diberikan hukum kepada seseorang pemegangnya. Perbedaan hak itu ada karena ada pendaftaran atasnya. Jika seseorang mendaftarkan hak itu sama dengan membatasi dirinya untuk dilindungi sebesar haknya.

6. Survey Cadastral

Agar proses pendaftaran tanah tersebut memenuhi syarat teknis yang dapat dipertanggungjawabkan secara teknis sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang. Tentu harus dipenuhi data dan informasi teknis agar begitu hak itu dikeluarkan sebagai hak atas tanah jelas dapat memberikan informasi tentang teknisnya. Telah memenuhi asas spesialisitas dengan benar. Dengan pemenuhan ini memberikan semua keterangan

tanah yang dapat dilihat di dalam rekaman buku tanahnya. Agar memenuhi persyaratan teknis tersebut maka harus dilakukan dengan *Survey cadastral*. *Survey cadastral* ini merupakan langkah yang tidak bisa tidak harus ada dilakukan dalam pendaftaran tanah.

Tanpa pengukuran yang akurat dan matang, akan tidak jelas mana batas-batas tanah, berapa luasnya, dan dimana titik dasar koordinatnya. Begitu juga pemetaan atas tanah itu harus dilakukan sehingga diketahui sudut-sudut koordinat yang ditetapkan. Dengan pengukuran dan pemetaan tata batas tanah juga nantinya akan dapat menghilangkan sengketa di kemudian hari atas tanah tersebut. Bahkan untuk mendukung batas ini dengan benar orang yang bersebelahan dengan tanah itu pun wajib ikut memberikan kesaksiannya. Dengan membubuhkan tanda tangan masing-masing sehingga memenuhi *asas contradictoire delimitatie*, yang dikenal dalam pendaftaran tanah.

Karena sekali dilakukan pengukuran kadasteralnya sebenarnya itulah yang menjadi ukuran tanah itu selamanya tanpa dipersengketakan lagi. Sampai tanah itu atau orangnya yang berhak, melakukan perubahan atasnya. Bila tidak ada perubahan atas tanah dan orangnya maka pengukuran kadasteral tidak menjadi kewajiban lagi untuk dilakukan ukur ulang. Tetapi untuk beberapa tanah oleh Kantor Pertanahan tetap saja melakukan pengukuran dimaksud.

Sekalipun *survey cadastral*-nya hanya dilakukan dengan peralatan yang masih sederhana, namun tidaklah terwujud ukuran yang tegas tanpa pelaksanaan *survey cadastral* dimaksud dilaksanakan di atas tanah yang akan didaftarkan. Oleh karena itu begitu pentingnya *survey cadastral* dalam pendaftaran tanah, bahkan oleh pemerintah diciptakan suatu lembaga khusus atasnya. Di berikan kepada lembaga swasta untuk proses percepatan dan akurasi yang baik. Hal ini sebagai mana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1998 telah ditetapkan bahwa untuk *survey cadastral* dapat dilakukan oleh ***surveyor berlisensi***.

Disebutkan bahwa *surveyor cadastral* adalah "seseorang yang mempunyai keahlian di bidang pengukuran dan pemetaan kadasteral dan mempunyai kemampuan mengorganisasi pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral yang diberi wewenang untuk melakukan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral tertentu dalam rangka pendaftaran tanah, baik sebagai usaha pelayanan masyarakat sendiri maupun sebagai pegawai badan hukum yang berusaha di bidang pengukuran dan pemetaan".

Lingkup pekerjaannya adalah melakukan usaha jasa pelayanan kepada masyarakat dengan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik.
- b. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka pemisahan, pemecahan, dan penggabungan bidang tanah.

Bahkan meliputi pelaksanaan pekerjaan bidang tertentu dalam pengukuran dan pemetaan seperti:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dalam rangka pendaftaran untuk pertama kali secara sistematis;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik;
- c. Perapatan titik-titik dasar teknik;
- d. Pembuatan peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran;
- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran secara fotogrametris;

7. Penciptaan Informasi Tanah (*Land Parcel Information*)

Setiap ada dilakukan pendaftaran tanah, maka akan ada informasi yang harus diberikan kepada pelaksananya sehingga tanah tersebut dapat didaftarkan dengan benar. Bahkan setelah dilakukan pendaftaran atas tanah, akan muncul informasi tentang tanah tersebut. Di samping informasi fisik juga ada informasi yuridis yang harus dipenuhi, sehingga inilah yang direkam dalam setiap buku tanah. Dengan rekaman yang tersedia dalam buku tanah ini maka sebenarnya pendaftaran tanah akan memberikan informasi tentang tanah tersebut. Baik atas dasar informasi pendaftaran yang pertama kali dilakukan maupun atas informasi dari peralihan dan perbuatan hukum lain atas dasar tanah yang telah pernah dicatat dan direkam dalam buku tanah. Kehendak inilah yang sebenarnya yang juga menjadi salah satu tujuan pendaftaran tanah tersebut. Sebagai mana jelas disebutkan dalam pasal 3 "Bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan informasi tentang tanah".

Dengan informasi tentang tanah yang sudah terekam dalam buku tanah ini, sangat banyak manfaatnya bila akan dilihat dari berbagai kepentingan baik bagi diri pemilik, dari pemerintah, maupun dari *stakeholder* lain yang mengiginkan tanah itu untuk dikembangkan kelak. Secara umum informasi yang diberikan atas dasar pendaftaran tersebut akan meliputi antara lain:

- a. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya;
- b. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh Negara;
- c. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit;
- d. Meningkatkan pengawasan pasar tanah;
- e. Melindungi tanah Negara;
- f. Mengurangi sengketa tanah;
- g. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*;
- h. Meningkatkan urban planning dan memajukan infrastruktur;
- i. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas; dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.⁵

Bahkan informasi fisik dan informasi yuridis ini akan dapat ditingkatkan menjadi informasi geografilnya, yang sudah dikembangkan menjadi satu sistem informasi tanah yang disebut *Geographical Information System* (GIS). Juga akan memberikan informasi mengenai tanah dan rencana pemanfaatannya bila akan dikembangkan oleh Negara. Informasi tanah ini memuat semua keterangan fisik tanah, apa haknya dan siapa pemegang hak atas tanah tersebut. Inilah yang dibutuhkan Notaris atau PPAT sebagai pembantu pendaftaran tanah untuk melakukan perbuatan hukum atasnya, yang sering disebut mereka sebagai *Keterangan Cek Bersih*.

8. Rekomendasi (*Recomendation*)

Setiap pelaksanaan pendaftaran tanah, maka akan diberikan rekomendasi atasnya. Rekomendasi ini adalah berupa surat keputusan pemberian hak atas tanah (SKPT). Atau bahkan dapat berupa hak-nya sendiri. Yang ditandai dengan pemberian sertifikat tanahnya. Rekomendasi ini merupakan legalitas Negara atau Raja, untuk membenarkan okupansi seseorang terhadap tanah. Dengan kata lain kehadiran seseorang untuk menggarap tanah dari sebelum ada pemilik tetap menjadi pemilik tetap – tanpa disebut okupansi liar (*illegal occupantie*), lalu diberikanlah padanya

⁵ Lihat *Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition*, United Nation, 1996, New York and Geneva, 1

rekomendasi. Jadi tidak ada pendaftaran tanah tanpa memberikan rekomendasi untuk mengesahkan seseorang menjadi pemilik di atas tanah tersebut.

Sekalipun rekomendasi ini harus diberikan kepada seseorang pemohon hak tersebut, namun dalam pendaftaran tanah Indonesia pemberian rekomendasi ini bukanlah merupakan tugas akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah. Sebab masih ada lagi tugas pendaftaran tanah berupa pemeliharaan data pendaftarannya. Tetapi yang pasti setiap ada pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian rekomendasi atas tanah tersebut. Maka rekomendasi dalam pendaftaran adalah merupakan prinsip mendasar yang tidak bisa ditinggalkan. Dengan rekomendasi seseorang akan mengetahui haknya apa di atas tanah bahkan kewajibannya juga sehubungan dengan pemberian hak itu padanya.