ABSTRAKSI

Tanah tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia, dari lahir hingga meninggal dunia setiap orang memerlukan tanah untuk kehidupannya baik dalam bidang ekonomi, sosial, politik dan sebagainya.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum. Hal tersebut telah kita dapatkan dalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang Dasar Pokok Agraria (atau dikenal dengan UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang bertujuan :

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, dalam hal ini kemudian dicantumkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah diselenggaraaan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun dalam pelaksanaanya adalah para kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dalam Pendaftaran tanah di Indonesia, dikenal 2 (dua) cara pendaftaran tanah yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematik, yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang bertindak sebagai suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan melalui :
   - Konversi bahwa penegasan konversi tersebut diberikan apabila hak atas tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir.
   - Pengakuan hak diberikan apabila hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataannya dengan penguasaan fisik atas tanah tersebut selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih