

# HUKUM PENDAFTARAN TANAH

HKA616311

FX. SUMARJA

# PENDAFTARAN TANAH SEBELUM LAHIRNYA UUPA

- Perkembangan Kadaster di Indonesia

# Dualisme Hukum

- Hukum yang berlaku di Indonesia pada zaman penjajahan Belanda bersifat dualisme, bahkan menurut Supomo bersifat pluralisme.
- Dualisme menyangkut pula hukum agraria yang membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan, yaitu hak-hak barat dan hak-hak adat.

# Hak atas tanah Barat & Adat

- Hak-hak atas tanah barat (tanah-tanah Eropa)  
>tunduk pada hukum Eropa, ex hak *eigendom, hak erfpacht dan hak opstal*.
- Hak-hak adat >tunduk pada hukum adat, contoh *hak milik, hak yasan, hak andarbeni* yang lebih dikenal dengan tanah-tanah Indonesia.
- Dualisme hukum agraria hapus pada tahun 1960 dengan lahirnya UUPA

# Pendaftaran tanah zaman penjajahan

- Hanya mengenai tanah-tanah Eropa saja
- Sebab utama > besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk penyelenggaraan kadaster.
- Kegagalan penyelenggaraan kadaster karena persoalan biaya.
- Rudolf Hermanses menyebutnya suatu *“Millioenen kwestie”/persoalan yang memerlukan biaya jutaan.*

# Pendaftaran tanah-tanah adat:

- Tanah-tanah Subak di Bali > oleh pengurus subak berdasarkan hukum adat setempat;
- Di Kepulauan Lingga berdasarkan peraturan Sultan Soleiman (dihapuskan Pemerintah tahun 1913);
- Tanah-tanah grant sultan Medan > peraturan Gemeente (Kotapraja) Medan;
- Yogyakarta > *Rijksblad Kasultanan tahun 1926, No. 13*
- *Surakarta > Rijksblad Kasunanan tahun 1938 No 14.*

# Pengertian kadaster

- (*cadastro–Perancis, catastroItalia, kataster-Jerman*) >berasal *capitastrum (latin)*, yi: suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda-benda tetap diuraikan.
- Atau daftar umum yang memuat keterangan-keterangan dari suatu benda tetap.

# Kadaster (Soutenijk Mulder)

- suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah sesuatu Negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah.

# Jaarsma:

- suatu badan dengan peta-peta dan daftar-daftar yang memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu Negara.

# Van Steein:

- suatu badan pemerintah untuk meregristrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.

# Van Huls

- suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

# Pengertian itu mengandung unsur, sebagai kadaster modern:

- Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di sesuatu daerah/Negara dalam daftar-daftar.
- Daftar uraian letak, batas dan luas dari tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang haknya (objek, status hak, subjek);
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- Adanya lembaga yang melakukan pendaftaran.

# Kadaster Modern:

- Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah.

# Tujuan kadaster:

- ada dua, yaitu untuk menjamin kepastian obyek hak-hak atas tanah (kadaster hak/ : *eigendomskadaster*) dan untuk keperluan pemungutuan pajak (kadaster pajak/fiscal kadaster) yang adil dan merata.
- Di Perancis atas perintah Napoleon dan di Nederland pada awal mulanya kadaster adalah untuk kepentingan pemungutan pajak.

# Menurut Plasman:

- Timbulnya masalah kadaster di Nederland yang sulit dipecahkan adalah: bukan karena kadaster itu hendak dipakai untuk dua tujuan, tetapi karena orang menyangka, bahwa kadaster pajak yang pada mulanya diselenggarakan di Nederland dapat begitu saja dipakai untuk keperluan kepastian hukum dari hak-hak atas tanah.

# ***Periode pra-kadaster (tahun 1620-1837)/periode kacau balau***

- dimulai saat timbul persoalan sehubungan dengan pemberian tanah oleh VOC kepada mantan pegawai atau orang belanda yang ikut ke Indonesia.
- Baljuw adalah seseorang yang diangkat oleh VOC untuk menjalankan pengadilan sipil.
- Dewan Scheepen adalah orang-orang yang dipercaya oleh VOC untuk menjalankan pemerintahan sehari-hari di daerah Jakarta.

- *Dewan Heemsraden* yaitu suatu instansi pemerintah yang diadakan oleh VOC untuk daerah kekuasaan di luar kota Jakarta dan bagian Selatan kota Jakarta.
- Tugasnya:
  - 1) menyelenggarakan kadaster,
  - 2) mengadili perkara batas tanah, dan
  - 3) memelihara jalan, jembatan, saluran air, tanggul, bendungan dan sungai.

- Tugas *Dewan Scheepen* pembuatan peta umum dari tanah-tanah yang berada di wilayah kerjanya. Pada peta harus:
  - 1) didata dengan teliti semua tanah dan jalan-jalan yang telah ada atau yang sedang direncanakan, jembatan-jembatan, selokan.
  - 2) dicatat luas tiap-tiap bidang serta nama pemiliknya.

- Tahun 1752 kembali VOC mengeluarkan Plakaat (17 -2-1752) yang isinya menugaskan sekali lagi kepada Dewan Scheepen dan Dewan Heemsraden dalam daerah kerja masing-masing, untuk:
  - 1) membuat peta-peta dari semua tanah yang terletak di kota Jakarta dan sekitar.
  - 2) membentuk dan memelihara daftar tanah sesuai keadaan yang sebenarnya

- Tahun 1778 dikeluarkan Plakaat bahwa penyelenggaraan kadaster diserahkan kepada para ahli ukur (*landmeter*), sehingga para ahli ukur itu tidak lagi merupakan tenaga-tenaga yang dipekerjakan pada instansi lain tetapi merupakan suatu instansi tersendiri yang menyelenggarakan kadaster.

- Tahun 1809 kantor ahli ukur di Jakarta dihapuskan oleh Daendelees, dengan alasan:
  - 1) pekerjaan ahli ukur hahekatnya adalah untuk kepentingan pemilik tanah, sehingga tidak pantas ahli ukur digaji Negara.
  - 2) terjadi penyelewengan-penyelewengan di kantor.
- Sebagai gantinya diangkat seorang ahli ukur disumpah (*gezweren landmeter*) yang tidak menerima gaji.

- **Simpulan:**

- 1) Periode ini pengertian kadaster telah berkembang dari pengertian kuno ke modern.
- 2) Peraturan tentang penyelenggaraan kadaster telah sistematis dan terperinci.
- 3) Penyelenggaraan kadaster mengalami kegagalan karena kurangnya pengetahuan dan pengalaman serta kurang disiplin dari para penyelenggara.