BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Analisis Kebijakan

2.1.1 Analisis

Analisis mempunyai banyak arti jika dipandang adri beberapa sudut pandang yang berbeda-beda. Salah satunya Analisis dalam pemerintahan, itupun mempunyai pengertian yang luas. Menurut beberapa para ahli mengenai pengertian analisis, mereka mempunyai pendapat masing-masing yang berbeda-beda tetapi bermakna yang sama.

Pengertian analisis yaitu suatu menurut Bernadus Luankali dalam bukunya yang berjudul *Analisis Kebijakan Publik dalam Proses Pengambilan Keputusan* mengungkapkan bahwa analisis didefinisikan sebagai "penyerapan, pengkajian serta penggunaan informasi guna membuat kesimpulan". (2007:114)

Pengertian lain menurut Dale Yoder seperti yang dikutip oleh A. A. Anwar Prabu Mangkunegara dalam bukunya yang berjudul *Manajemen Sumber Daya Manusia Perusahaan,* analisis didefinisikan sebagai "prosedur melalui fakta-fakta yang berhubungan dengan setiap pengamatan yang diperoleh dan dicatat secara sistematis" (2001:13)

Berdasarkan pendapat di atas, kegiatan analisis merupakan proses kerja dari rentetan tahapan pekerjaan sebelum riset didokumentasikan melalui tahapan penulisan laporan. Analisis dapat dilihat dari berbagai perspektif. Halim dalam bukunya *Analisis Investasi* menjelaskan analisis dapat dilihat dari berbagai perspektif diantaranya:

> "1. Secara Mekanis, dalam tahapan analisis akan terjadi:
>
> a. Perubahan angka dan catatan hasil pengumpulan data jadi informasi yang lebih mudah dipahami.
> b. Pengunaan alat analisis yang bermanfaat untuk membuktikan hipotesis ataupun pendeskripsian variabel riset secara benar, bukan kebetulan saja.

c. Penginterprestasian berbagai informasi dalam kerangka yang lebih luas, atau inferensi ke populasi, untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul.

2. Secara Substantif, dalam tahapan analisis dilakukan proses:
   a. Membandingkan dan mengetes teori atau konsep dengan informasi yang ditemukan.
   b. Mencari dan menentukan konsep baru dari data yang dikumpulkan.
   c. Mencari penjelasan apakah konsep baru itu berlaku umum, atau baru terjadi bila ada kondisi tertentu".(Halim, 2002:35)

Perspektif analisis baik dilihat secara mekanis atau substantif akan lebih memudahkan dalam menganalisis.

Analisis merupakan aktivitas untuk menciptakan pengetahuan. Analisis diperlukan untuk mengetahui kekurangan apa saja yang dihadapi dalam suatu aktivitas. Menurut Halim dalam bukunya yang berjudul *Analisis Investasi,* menguraikan bahwa analisis dapat dilihat sesuai dengan kegunaannya, yaitu:

1. Analisis Teknikal
   Analisis Tekeikal adalah analisis yang dimulai dengan cara memperhatikan instansi itu sendiri dari waktu ke waktu.
2. Analisis Kekuatan Relatif (*Relative Strength Analysis*)
   Analisis Kekuatan relatif adalah analisis yang berupa mengidentifikasikan masalah yang memiliki kekuatan relatif terhadap masalah lain.
3. Analisis Fundamental
   Analisis Fundamental adalah suatu sekuritas memiliki nilai instrinsik tertentu (nilai tingkat lakunya). Nilai intrinsik suatu sekuritas ditentukan oleh faktor-faktor fundamental yang mempengaruhinya. Faktor tersebut dapat dari instansi. Analisis ini akan membandingkan nilai intrinsik suatu sekuritas dengan tingkah laku pegawai guna menentukan apakah sudah dapat diterapkan atau belum. Analisis ini akan memahami dan askirnya mengevaluasi kinerja pegawai yang diterapkan.
4. Analisis Instansi Individual
   Analisis Instansi Individual adalah analisis yang dilakukan dengan mengganti kinerja fungsi-fungsi instansi dan kepemimpinan para pegawai. Analisis ini akan mengetahui perkembangan dan kondisi kinerja pegawai. (Halim, 2002:40)

2.1.2 Kebijakan

Kebijakan merupakan terjemahan dari kata *policy* yang berasal dari bahasa Inggris. Kata *policy* diartikan sebagai sebuah rencana kegiatan atau pernyataan mengenai tujuan-tujuan, yang diajukan atau diadopsi oleh suatu pemerintahan, partai politik, dan lain-lain. Kebijakan juga diartikan sebagai pernyataan-pernyataan mengenai kontrak penjaminan atau pernyataan tertulis. Pengertian ini mengandung arti bahwa yang disebut kebijakan adalah mengenai suatu rencana, pernyataan tujuan, kontrak penjaminan dan pernyataan tertulis baik yang dikeluarkan oleh pemerintah, partai politik, dan lain-lain. Dengan demikian siapapun dapat terkait dalam suatu kebijakan.

Kebijakan merupakan pedoman pelaksanaan serta tindakan tindakan tertentu yang mengandung persepsi dan tekanan khusus yang diperlukan dalam mencapai tujuan dan sasaran. Perumusan kebijakan tidak lepas dari penilaian keterkaitan antara visi, misi dan isu-isu strategis yang telah ditentukan.

Kebijakan diciptakan untuk mengatur kehidupan masyarakat untuk mencapai tujuan yang telah disepakati bersama. Bernadus Luankali berpendapat bahwa kebijakan adalah “ilmu tentang hubungan pemerintah dengan warga negara atau apa yang sesungguhnya dibuat oleh pemerintah secara riil untuk warga negara.” (2007:145)

Menurut Wool kebijakan merupakan “aktivitas pemerintah untuk memecahkan masalah di masyarakat baik secara langsung maupun melalui berbagai lembaga yang mempengaruhi kehidupan masyarakat”.(2003:2)

Berdasarkan kedua definisi diatas dapat disimpulakan bahwa kebijakan merupakan tindakan-tindakan atau keputusan yang dibuat oleh pemerintah, dimana tindakan atau keputusan dimaksudkan memiliki pengaruh terhadap masyarakatnya.

Menurut Brian W.Hogwood and Lewis A. Gunn secara umum kebijakan dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

1. Proses pembuatan kebijakan merupakan kegiatan perumusan hingga dibuatnya suatu kebijakan.
2. Proses implementasi merupakan pelaksanaan kebijakan yang sudah dirumuskan.
3. Proses evaluasi kebijakan merupakan proses mengkaji kembali implemetasi yang sudah dilaksanakan atau dengan kata lain mencari jawaban apa yang terjadi akibat implementasi kebijakan tertentu dan membahas antara cara yang digunakan dengan hasil yang dicapai. (dalam Tangkilisan, 2003:5)

Berdasarkan pengelompokan tersebut dapat dilihat bahwa kebijakan memiliki tiga proses yang harus dikaji. Pengkajian dilakukan agar memudahkan aparatur dalam membuat suatu kebijakan dan meneliti kekurangan apa yang terjadi. Adapun menurut Woll terdapat tingkatan pengaruh dalam pelaksanaan kebijakan yaitu:

1. Adanya pilihan kebijakan atau keputusan dari tindakan pemerintah yang bertujuan untuk mempengaruhi kehidupan masyarakat.
2. Adanya *output* kebijakan dimana kebijakan yang diterapkan untuk melakukan pengaturan/penganggaran, pembentukan personil dan membuat regulasi dalam bentuk program yang akan mempengaruhi kehidupan rakyat.
3. Adanya dampak kebijakan yang merupakan efek pilihan kebijakan yang mempengaruhi masyarakat. (dalam Tangkilisan, 2003:2)

Berdasarkan tingkat pengaruh dalam pelaksanaan kebijakan di atas, pada dasarnya kebijakan bertujuan untuk mempengaruhi kehidupan rakyat. Pemerintah dalam membuat sebuah kebijakan harus dapat melakukan suatu tindakan yang merupakan suatu bentuk dari pengalokasian nilai-nilai masyarakat itu sendiri.

2.1.3 Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan dalam pengertiannya yang luas, melibatkan hasil pengetahuan tentang dan di dalam proses kebijakan. Analisis kebijakan diharapkan untuk menghasilkan dan menstranspormasikan informasi tentang nilai-nilai, fakta-fakta, dan tindakan-tindakan. Ketiga macam informasi dihubungkan dengan tiga pendekatan analisis kebijakan, yaitu empiris, valuatif, dan normatif.

William N. Dunn mengemukakan pengertian analisis kebijakan dalam bukunya yang berjudul *Analisis Kebijakan Publik.* Menurutnya analisis kebijakan adalah “suatu aktivitas intelektual yang dilakukan dalam proses politik”. (Dunn, 2003:43). Sehubungan dengan hal-hal yang dikemukakan oleh para ahli di atas, maka analisis kebijakan merupakan aktivitas menciptakan pengetahuan tentang dan dalam proses pembuatan kebijakan. Dunn mengatakan keberhasilan analisis pembuatan kebijakan dapat dikembangkan melalui tiga proses, yaitu:

1. Proses pengkajian kebijakan, menyajikan metodologi untuk analisis kebijakan. Metodologi di sini adalah sistem standar, aturan, dan prosedur untuk menciptakan, menilai secara kritis, dan mengkomunikasikan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan.
2. Proses pembuatan kebijakan adalah serangkaian tahap yang saling bergantung yang diatur menurut urutan waktu: penyusunan agenda, formulasi kebijakan,adopsi kebijakan, implementasi, dan penilaian kebijakan.
3. Proses komunikasi kebijakan, merupakan upaya untuk meningkatkan proses pembuatan kebijakan berikut hasilnya. Dalam hal ini sebagai penciptaan dan penilaian kritis, pengetahuan yang relevan dengan kebijakan. (Dunn, 2003:1).

Dari pengertian diatas yang bisa saya kemuka kan bahwa dalam suatu pemerintahan atau badan tentunya harus mempunyai analisis kebijakan yang harus diterapkan pada masing-masing personil.

Pengertian lain tentang analisis kebijakan menurut Budi Winarno (2005:27) “berhubungan dengan penyelidikan dan deskripsi sebab akibat dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan”.

Definisi diatas dapat disimpulkan bahwa analisis kebijakan merupakan suatu pengetahuan yang diperoleh melalui penelitian atau penyelidikan sebuah sebab akibat dari suatu kebijakan yang mampu memberikan sousi atau jalan keluar dari berbagai macam alternatif kebijakan. Analisis kebijakan dilakukan tanpa mempunyai kecenderungan untuk menyetujui atau menolak kebijakan-kebijakan. Pada dasarnya terdapat tiga hal pokok dalam menganalisis kebijakan yaitu:

1. Fokus utama adalah mengenai penjelasan / anjuran kebijakan yang pantas.
2. Sebab-sebab dan kosekuensi dari kebijakan diselidiki dengan menggunakan metodologi ilmiah.
3. Analisis dilakukan dalam rangka mengembangkan teori-teori umum yang dapat diandalkan kebijakan-kebijakan dan pembentukanny. Sehinggga dapat diterapkan kepada lembaga dan bidang kebijakan yang berbeda. (dalam Tangkilisan, 2003:3)

Analisis kebijakan memiliki beberapa ciri, seperti yang dikemukakan oleh Joko Widodo dalam bukunya yang berjudul *Analisis Kebijakan Publik,* bahwa ciri-ciri dari analisis kebijakan sebagai berikut:

1. Analisis kebijakan sebagai aktivitas kognotif (*cognitive activity*).
2. Analisis kebijakan sebagai bagian dari proses kebijakan secara kolektif sehingga merupakan hasil aktivitas kolektif.
3. Analisis kebijakan sebagai disiplin intelektual terapan.
4. Analisis kebijakan berkaitan dengan masalah-masalah publik. (Widodo, 2007:20-22)

Adapun penjelasan dari ciri-ciri analisis kebijakan diatas sebagai berikut:

Pertama, analisis kebijakan sebagai aktivitas kognitif (*cognitive activity*), yaitu aktivitas yang berkaitan dengan *learning and thingkity.* Aktivitas tersebut hanya sebagai salah satu aspek dari proses kebijakan (*policy process*), artinya masalah kebijakan didefinisikan, ditetapkan, dipecahkan, dan ditinjau kembali. Proses tersebut akan melibatkan berbagai pihak, baik pihak yang setuju maupun yang tidak, baik mereka sebagai pemilih maupun yang dipilih.

Kedua, analisis kebijakan sebagai bagian dari proses kebijakan secara kolektif sehingga merupakan hasil aktivitas kolektif. Analisis pada tataran awal hanya bisa di lakukan secara individual. Analisis lebih tepat dipahami sebagai kontribusi yang terorganisasi sekaligus sebagai pengetahuan kolektif terhadap masalah kebijakan tertentu.

Ketiga, analisis kebijakan sebagai disiplin intelektual terapan. Masalah kebijakan harus dikaji melalui aktivitas dari sejumlah analisis. Aplikasi sederhana berkaitan dengan kebijaksanaan konvensional sekalipun dalam pengertian ini bukan sebagai disiplin.

Keempat, analisis kebijakan berkaitan dengan masalah-masalah publik, tidak semua masalah masuk ranah publikbahkan ketika masalah tersebut melibatkan sejumlah orang, masalah publik memiliki dampak pada masyarakat atau beberapa orang yang berkepentingan sebagai anggota masyarakat.

2.2 Pengertian Sertifikat Tanah

2.2.1 Sertifikat

Mengenai sertifikat itu sendiri berasal dari bahasa inggris *(certificate)* yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat oleh pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Kemudian pengertian sertifikat yang dikemukakan dalam Kamus Bahasa Indonesia, “Surat tanda bukti kepemilikan sesuatu dari orang yang berwanang.”

Sertifikat merupakan surat tanda bukti atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut

Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. 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.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian serttifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi

positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

2.2.2 Tanah

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dimana tanah merupakan tempat aktifitas kehidupan manusia. Oleh sebab itu peranan Pemerintah di dalam mengelola pertanahan sangat diperlukan, agar tanah dapat dimanfaatkan secara sejahtera dan merata. Pengelolaan tanah adalah suatu proses pembuatan dan pelaksaan keputusan bagaimana tanah dan sumber dayanya didistribusikan, digunakan dan dilindungi dalam masyarakat.

Proses pengelolaan tanah dapat dilihat dari bermacam-macam persepektif, terutama dari sudut pandang ekonomi dan lingkungan. Dari sudut pandang lingkungan pengelolaan tanah jangan sampai merusak kondisi kemampuan tanah serta kelestarian lingkungan, sedangka dari sudut pandang ekonomi pengelolaan adalah untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat melalui penggunaan dan pemanfaatan tanah serta sumber dayanya.

Penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-hak atas tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa sertifikat tanah.

Pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tersebut merupakam perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai beikut:

1.Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
   a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
   b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak trsebut
   c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut".
   (UUPA No.5 Tahun 1960, Pasal 19)

Melihat apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan sebagai berikut:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan". (Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, Pasal 3)

Penjelasan menurut Undang-undang dan Peraturan pemerintah di atas, jelas bahwa pendaftaran tanah itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan penyelenggaranya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu,

dalam penyelenggaraannya harus sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar mempermudah memperoleh data yang diperlukan dan untuk menyelenggarakan tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

2.2.3 Sertifikat Tanah

Istilah “Sertifikat Tanah” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah bahwa telah menerangkan bahwa seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah, ataupun tanah seseorang itu dalam kekuasaan tanggungan, seperti sertifikat Hipotek atau *Kreditverband*, berarti tanah itu terikat dengan Hipotek atau*Kreditverband* (Budi Harsono:1998).

Pengertian Sertifikat Tanah dapat dilihat dasarnya yaitu dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, menyebutkan bahwa:

- Ayat (1)

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- Ayat (2)

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan berdasar ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan (2), dapat diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah, sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku

sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau disebut juga Sertifikat Hak terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul. Sertifikat Tanah memuat:

a. Data fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah;
b. Data yuridis: jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Istilah "sertifikat" dalam hal dimaksud sebagai surat tanda bukti hak atas tanah dapat kita temukan di dalam Pasal 13 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961, bahwa:

- Ayat (3)

Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur setelah dijahit secara bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak".

- Ayat (4)

Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria".

Serifikat hak atas tanah ini diterbitkan oleh Kantor Agraria Tingkat II (Kantor Pertanahan) seksi pendaftaran tanah. Pendaftaran itu baik untuk pendaftaran pertama kali (*recording of title*) atau pun pendaftaran berkelanjutan (*continious recording*) yang dibebankan oleh kekuasaan hak menguasai dari negara dan tidak akan pernah diserahkan kepada instansi yang lain. Sertifikat tanah yang diberikan itu dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, apabila dipersengketakan.