

## PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

**Ni Nyoman Adi Astiti**  
**Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Tambun Bungai Palangka Raya.**  
**Email : [Nyoman.adiastiti@yahoo.com](mailto:Nyoman.adiastiti@yahoo.com)**

### Abstract

*Implementation of Land Registry According to Government Regulation No. 24 of 1997, basically aims to provide legal certainty both the certainty of the subject and its object. But in the implementation there are still obstacles such as measurement and posted announcements by the measuring officers suddenly come other people who recognize. The far location of the object of the land resulted in the registration fee of land. Indicators become problematic implementation of land registration so that land registration has not been able to realize legal certainty in its implementation. Even the factors of non-implementation of land registration that protect the rights of the community above are exacerbated by the issuance of false certificates as well as double certificates.*

**Keywords** : *Land Registration, Government Regulation No. 24/1997, National Project*

### Latar Belakang Masalah

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti penting, karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Kita hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, bahkan pada saat meninggal manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha yang memerlukan tanah dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah.

Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank,

untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum, menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Jadi untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut<sup>1</sup>.

Keterbatasan ketersediaan tanah, tidak terlepas dari pertambahan penduduk yang tinggi, terutama untuk daerah perkotaan yang

---

<sup>1</sup>Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Cetakan: Satu. Bandung, 1983, hlm. 7.

cenderung makin meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini membawa akibat persediaan tanah di perkotaan tidak seimbang dengan kebutuhan berbagai kepentingan pembangunan. Akibatnya tanah di daerah perkotaan menjadi sangat mahal, sehingga menimbulkan banyak spekulasi dan manipulasi dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab. Ini menjadi salah satu hambatan dari proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Selain itu dengan meningkatnya pembangunan, maka kebutuhan akan tanah dalam arti tempat dan ruang meningkat pula. Ini menimbulkan bermacam-macam masalah menyangkut masalah pertanahan.

Berdasarkan ketentuan konstitusi sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan landasan ideal hukum agraria nasional menetapkan bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pernyataan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dapat dikatakan menempatkan masyarakat sebagai kelompok utama dalam tujuan kesejahteraan atas sumber daya agraria. Sehingga setiap pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria termasuk dalam bidang pertanahan harus dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah telah

mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), sebagaimana disebutkan dalam diktum ke V UUPA yang merupakan pembaruan hukum agraria dan merupakan kebijakan pertanahan yang berlaku di Indonesia untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat sempurna<sup>2</sup>.

Kewenangan negara dalam menguasai sumber daya agraria dipertegas kembali dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hak menguasai dari Negara yang termaktub dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang negara untuk; a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan diatas termasuk pula untuk mengatur hubungan hukum masyarakat dengan tanah, seperti pemberian hak atas tanah, Untuk mendapatkan jaminan

---

<sup>2</sup>Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, BinaAksara, Jakarta, 2004. hlm. 5.

kepastian hukum atas bidang tanah, hal ini dapat tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut<sup>3</sup>.

Pengertian tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, secara yuridis tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang haknya

atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi<sup>4</sup>.

Mengenai jaminan kepastian hukum, maka setiap hak atas tanah harus didaftarkan terlebih dahulu ke Badan Peranahan Nasional, hal ini menjadi salah satu tujuan dari UUPA, sebagaimana disebutkan Pasal 19 ayat (1) UUPA. "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam pelaksanaannya telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus,

---

<sup>3</sup>Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2008. hml.1-2.

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya)*, Djembatan, Jakarta, 2007. hlm. 18

berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 19 UUPA jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangannya eksistensi sertipikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga sosial, ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi di bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendafaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundangundangan terkait dengan persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan<sup>5</sup>.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Recht Kadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang nantinya akan dihasilkan berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya<sup>6</sup>.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang telah dilakukan selama ini adalah pendafaran tanah atas kesadaran diri mendaftarkan tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten dengan maksud bila memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah dan mempunyai kepastian hukum yang kuat. Namun kenyataannya masih banyak tanah masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah. Hal ini dirasa berat karena memerlukan biaya mahal dan memerlukan tenaga ekstra terutama masyarakat yang jauh dari kabupaten atau kotamadya, akibatnya tanah tidak didaftarkan sering menimbulkan sengketa kepemilikan.

Total sengketa tanah sejak Januari-April 2014 di Kota Palangka Raya adalah 44 (empat puluh empat) (= Berdasarkan pemetaan BPN Palangka Raya). Sengketa lahan yang sering terjadi di “Kota Cantik” Palangka Raya, adalah di daerah pemukiman baru seperti kawasan

---

<sup>5</sup>Chandra, S., *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Grasindo, Jakarta, 2005. hlm. 3-4.

---

<sup>6</sup>Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Garfika, Jakarta, 2008. hlm. 112.

Jalan Badak, G Obos, Mahir Mahar, dan Adonis Samad,"<sup>7</sup>. Disamping itu pula masih banyaknya sengketa pemilikan tanah, sertipikat ganda (dua sertipikat yang berbeda menunjukkan objek yang sama), sertipikat palsu serta sengketa pemilikan tanah yang tidak akurat kebenarannya sebagai akibat dari manipulasi data serta bukti pemilikan/alat bukti awal yang berupa pipil dan surat pemberitahuan pajak terhutang yang dipakai dasar pendaftaran tanah, maupun sengketa batas yang terjadi karena penunjukkan.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kegunaan dari penelitian ini adalah, secara teoritis, penelitian ini diharapkan berguna bagi kemajuan pendidikan ilmu hukum sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pembangunan hukum nasional khususnya bidang hukum agraria, secara praktis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi pemerintah khususnya kepada instansi yang terkait pendaftaran tanah.

#### **Metode dan Teknik Penelitian**

Metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada data sekunder yakni dengan mempelajari dan mengkaji bahan

bahan hukum, khususnya kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan bidang hukum agrarian khususnya pendaftaran tanah. Dengan tahapan-tahapan Penelitian sebagai berikut, a. Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian teoritis dengan mengandalkan bahan-bahan buku-buku/literatur, peraturan perundang-undangan, makalah, artikel dan ketentuan-ketentuan tulisan lainnya yang mempunyai relevansi dengan pendaftaran pertanahan antara lain, Bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Bahan hukum sekunder, berupa tulisan-tulisan dari para pakar yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti ataupun yang berkaitan dengan bahan hukum primer meliputi buku-buku literatur dan sejenis tulisan karya ilmiah yang berhubungan dengan materi penelitian, dan bahan hukum tersier berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa Kamus Bahasa, Kamus Hukum, dan

---

<sup>7</sup><http://bisnis.com/sengketalahankot-apalangkayaselesaikan12kasus>, diakses tanggal 14 Desember 2016.

artikel-artikel pada surat kabar serta majalah.

Penelitian lapangan ini dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan responden antara lain; Kepala Kantor Badan Pertanahan di Palangka Raya; Notaris yang beroperasi di Palangka Raya; dan Kepala Pengadilan Negeri Palangka Raya.

Teknik yang Digunakan Dalam Penelitian adalah Studi Kepustakaan, dengan jalan mempelajari ketentuan-ketentuan dan perundang-undangan; Observasi langsung, yaitu teknik penelitian dengan mengamati situasi yang sebenarnya.

Sebagai data/bahan pendahuluan sebelum mendapatkan permasalahan yang akan menjadi topik tentang pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dilakukan wawancara dengan sistem bebas terpimpin, dimana peneliti tidak terkait dengan teks pertanyaan.

Analisis data baik primer dan data sekunder dilakukan secara kualitatif, artinya data yang telah diperoleh disusun secara sistematis, lengkap dan dianalisis secara kualitatif, serta tidak menggunakan rumus statistik.

### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.**

Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari

Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. Pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Kepastian hukum mengharuskan menciptakan suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat<sup>8</sup>. Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif. Umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah<sup>9</sup>.

Menurut Urip Santoso, tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan

---

<sup>8</sup>Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983. hml. 15

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003. hlm. 39.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah; 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 dan untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut data fisik dan data yuridis dari sebidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum; Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, artinya setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah akan meliputi kepastian status hak yang didaftarkan; kepastian subyek hak, dan Kepastian obyek hak. Selanjutnya untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan

perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas yaitu (1) Asas *Specialiteit*, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah; (2) Asas *Openbaarheid* (asas keterbukaan), yaitu asas yang memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti,

sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak<sup>10</sup>.

Dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas(1). *Asas sederhana*, Azas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; (2). *Asas aman*, Azas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri; (3). *Asas terjangkau*, Azas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan; (4). *Asas mutakhir*, Azas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan

yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan; dan (5). *Asas terbuka*, Azas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam sejarah, pendaftaran tanah di Indonesia pernah dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Di mana dalam Pasal 5 secara tegas mengatur Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan

<sup>10</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988. hlm..99.

Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah; 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; 2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik; 3. Pejabat dari Kantor Lelang Peran pejabat dari kantor lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan 4. Panitia Ajudikasi Peran panitia adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftarant tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertipikat hak atas tanah tanah dilaksanakan oleh panitia adjudikasi<sup>11</sup>.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. yang menyebutkan: “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan

pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”. Kedua hal tersebut sama pentingnya karena kurang perhatian terhadap salah satu dari keduanya akan mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan : (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: a. pengumpulan dan pengolahan data fisik; b. pembuktian hak dan pembukuannya; c. penerbitan sertifikat; d. penyajian data fisik dan data yuridis; e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.; 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran terhadap sebidang tanah yang semula belum di daftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan, pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar objek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil (parcel), yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi yang terbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Adapun data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, antara lain: 1. Kegiatan di

<sup>11</sup>Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003. hlm. 125

bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu sebagaimana telah dikemukakan bahwa untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batas, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya, setelah dipastikan letak tanahnya kegiatan dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas disetiap sudutnya. 2. Kegiatan bidang Yuridis, yaitu bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebani. 3. Kegiatan penerbitan surat tanda bukti haknya. Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan<sup>12</sup>.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pengumuman dan pengolahan data fisik, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan: (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. pembuatan peta dasar pendaftaran; b. penetapan batas bidang-bidang tanah; c.

pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d. pembuatan daftar tanah; e. pembuatan surat ukur.

Dengan dilakukannya pendaftaran atas tanah dan mendapatkan sertipikat, maka pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertipikat mencantumkan data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya yaitu hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan lain sebagainya. Oleh karena itu keberadaan sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya. Menurut pendapat Maria SW Sumardjono, sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata<sup>13</sup>.

Pengertian mengenai sertipikat juga termuat dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: Sertipikat adalah surat tanda bukti

<sup>12</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2007. hlm.72.

<sup>13</sup>Maria S.W.Sumardjono, *Op.Cit.* hlm. 45

hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ternyata sering menimbulkan masalah, seperti Masih banyak keluhan masyarakat pada pelaksanaan dari pendaftaran tanah. Akibat pelaksanaan dianggap tidak tegas, kabur (gelap) dan berbelit-belit. Dan bahkan terjadi lagi beda tafsir dalam melakukan pekerjaannya. Tentu jika ini muncul sudah pasti akan tidak terdorong lagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat merasa susah, merasa terbebani dan belum tentu banyak manfaat dari adanya pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah tentunya tidak jarang menghadapi kendala dilapangan, seperti pada saat dilakukan pengukuran dan dipasang pengumuman oleh petugas ukur tiba-tiba datang orang lain yang mengaku, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya diminta diselesaikan dahulu atau mediasi, bisa juga terjadi tumpang tindih, bisa juga salah penunjukan objek tanah yang akan didaftarkan.

Di samping itu pula kendala dalam pendaftaran tanah yang dirasakan oleh masyarakat khususnya bagi masyarakat yang bermukim di desa yang jauh dari

kantor Pertanahan tentunya akan banyak mengeluarkan biaya yang besar, karena harus membuat surat pernyataan tanah di Desa dan Kecamatan kemudian mengurus pendaftaran di Kantor badan Pertanahan Nasional yang ada di Kabupaten atau Kota. Hal ini membuat masyarakat tidak dapat mendaftarkan tanahnya. Indikator ini menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah belum mampu mewujudkan kepastian hukum dari dilaksanakannya pendaftarannya. Bahkan faktor-faktor tidak terselenggaranya pendaftaran tanah yang melindungi hak masyarakat tersebut di atas diperparah dengan munculnya permasalahan pendaftaran tanah baru seperti adanya Sertipikat palsu maupun sertifikat ganda.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang mengeluarkan dan member hak pertama kali di mana dalam pelaksanaan dan tata caranya merupakan internal Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi tidak jarang juga dalam pelaksanaannya terjadi kesalahan, seperti salah prosedur, salah subjek hak, salah objek hak, tumpang tindih dan data fisik/data yuridis tidak benar.

Keadaan ini menandakan ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat. Maka harus menjadi perhatian pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila

dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya lagi masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat.

Perlakuan dari pelaksana pendaftaran yang tidak memberikan pelayanan publik yang baik, menjadi faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya apa yang dikerjakan oleh Negara dalam mendaftarkan tanah ini dianggap tidak benar secara hukum, sebab mereka yang mau mendaftarkan kurang mengerti apa isi pendaftaran dan manfaat setelah adanya sertipikat tanah tersebut. Dan ini sebenarnya harus dijelaskan oleh pelaksana pendaftaran tersebut, agar sertipikat tersebut bermakna bagi masyarakat.

Dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar. Diterimanya sebagai data yang benar adalah baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan, maka dapat diketahui bahwa apabila seseorang memiliki sertipikat hak atas tanah, akan merasa terjamin kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, karena apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

### **Kesimpulan**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum baik kepastian subjek maupun objeknya. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala seperti pengukuran dan dipasang pengumuman oleh petugas ukur tiba-tiba datang orang lain yang mengakui.

Jauhnya letak objek tanah mengakibatkan besarnya biaya pendaftaran tanah. Indikator menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah belum mampu mewujudkan kepastian hukum dalam pelaksanaannya. Bahkan faktor-faktor tidak terselenggaranya pendaftaran tanah yang melindungi hak masyarakat tersebut di atas diperparah dengan terbitnya Sertifikat palsu maupun sertifikat ganda.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2003
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007.

- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan 2000
- Chandra, S., *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- Eddy Ruhiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999
- Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengururs Sertipikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2008.
- H.Muchsini dan Imam Koeswahyono, *Hukum Agraria Indonesia dalam persepektif sejarah*, Penerbit Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Linda S. M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, *Perspektif* Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit Mandar Maju. Bandung, 2008
- Marbun, BN. *DPRD Pertumbuhan, Masalah dan Masa depannya*, Jakarta: Erlangga, 1993
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas. 2005. 67
- Sudikno Mertokusumo, (2003). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Titik Triwulan T, *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group,, 2011
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2002.
- Victor M. Situmorang, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1994.
- Philipus M Hajon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1999
- Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983.
- Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1998.

Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 2004.

Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta: 1989.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATK).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

**Internet :**

<http://bisnis.comsengketalaha.nkotapalangkarayaselesaikan12kasus>, diakses tanggal 14 Desember 2014

<http://herman-notary.blogspot.com/2009/05/syarat-syarat-permohonan-pendaftaran.html> diakses tanggal 12 Maret 2015

<http://transindonesia.co/tag/bpn-selesaikan-sengketa-lahan-dengan-musyawarah>, diakses tanggal 2 Maret 201