

**PENDAFTARAN TANAH DALAM SISTEM
HUKUM INDONESIA MENURUT PERTURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997¹
Oleh : Marthin Luther Lambonan²**

ABSTRAK

Negara menjamin Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah bagi warga Negara Indonesia sejak diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Kepemilikan seseorang atas tanah membutuhkan kepastian hukum agar supaya rasa aman dalam memanfaatkan tanah terwujud. Dengan system pendaftaran tanah kepemilikan seseorang atas tanah memiliki kepastian hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi penting ddalam system penyelenggaraan Pemerintahan terkait dengan jaminan kepastian dalam secara kepemilikan atas tanah di Indonesia . Sebagai kesimpulan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan jaminan kepastian kepemilikan tanah.

Kata Kunci : Kepastian hukum, pendaftaran tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam pembukaan Undang Undang Dasar 1945 Negara melindungi seluruh tumpa darah Indonesia termasuk kepemilikan tanah.Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Salah satu tujuan UUPA adalah "meletakkan dasar- dasar untuk memberikan kepastian hak mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya". Usaha mengenai kearah adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah mengharuskan adanya pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*" artinya yang bertujuan memberi jaminan kepastian hukum dengan

memberikan kepastian hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 19 UUPA menginstruksikan kepada pemerintah, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*", dan sejalan dengan itu pasal 22, 23 dan 38 UUPA mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya agar diperoleh kepastian hak atas tanah tersebut.ndang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.³Dengan ketentuan pasal 18 UUPA, berarti pemerintah diperintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Kemudian guna merealisasikan ketentua npasal 19 UUPA tersebut, pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlkau sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia telah ditetapkan Pemerintah sejak dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.P P Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, telah cukup banyak tanah-tanah rakyat yang didaftarkan dan disertifikatkan.. Masih banyaknya tanah yang belum didaftarkan rawan terhadap berbagai persengketaan tanah akibat dari ketidak pastian pembuktian hak atas tanah., maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah memandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10

¹ Artikel

² Dosen pada Fakultas Hukum Unsrat, Magister Hukum, NIDN. 0009056307

³ Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Alumn, Bandung, 1994 HLM 25.

Tahun 1961. Penyempurnaan itu telah dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997.

B. Permasalahan

1. Perubahan-perubahan apa saja yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyangkut sistem pendaftaran tanah;
2. Manfaat apa saja yang mungkin dapat diperoleh dengan adanya pembaharuan sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PEMBAHASAN

A. Beberapa Penyempurnaan Sistem Pendaftaran Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dipelajari secara seksama, maka terdapat sejumlah penyempurnaan sistem pendaftaran tanah, yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak diatur. Adapun penyempurnaan-penyempurnaan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu adalah sebagai berikut :

1. Prosedur pengumpulan data dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan tetapi tidak mengabaikan kepastiannya. Penyempurnaan ini tertuang di dalam pasal 8 dan 25 jo pasal 26. Pasal 8, pada pokoknya menentukan bahwa untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah dibentuk Panitia Ajudikasi yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Sedangkan pasal 25 jo pasal 26, mengatur mengenai pengumpulan dan penelitian data tanah dalam rangka menilai kebenaran alat bukti. Dalam pasal 25 tersebut ditegaskan, bahwa pengumpulan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Hasil penelitian alat-alat bukti tersebut kemudian dituangkan dalam

suatu daftar isian dan diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Jangka waktu yang cukup lama itu dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman diajukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran tanah secara sistematis) atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu).

Selain pengumuman dengan cara di atas, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Dalam kaitan pengumpulan data ini, penggunaan teknologi modern dapat dilakukan. Misalnya penggunaan teknologi pengukuran dan pemetaan dengan cara penentuan titik melalui *Global Positioning System (GSM)*, atau penggunaan alat elektronik dan mikrofilm untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah. Pengaturan tentang penggunaan alat teknologi modern ini diserahkan kepada menteri.

2. Penegasan kekuatan pembuktian sertifikat sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA. Hal ini ditunjukkan di dalam pasal 32 yang menentukan adanya sistem publikasi negatif yang bertenden positif dengan memasukkan lembaga "*rechtsverwerking*" atau kedaluwarsa yang dikenal dalam hukum adat. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan sebagai berikut Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang lain atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut⁴.

Dalam ketentuan pasal 32 tersebut di atas, terlihat adanya penggunaan asas publikasi negatif yang sekaligus juga menunjukkan adanya ciri asas publikasi positif. Asas publikasi negatif ditunjukkan dengan adanya kekuatan pembuktian sertifikat atas tanah yang tidak bersifat mutlak, yakni selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya sertifikat itu dianggap benar. Dengan kata lain sertifikat sebagai alat bukti masih dapat digugurkan oleh alat bukti lain dalam proses peradilan. Asas ini mengandung suatu kelemahan, yakni tidak melindungi pemilik tanah yang beritikad baik, karena sewaktu-waktu dapat saja digugat pengadilan. Jadi, tidak ada kepastian hukum baginya.

Untuk mengatasi kelemahan itu, dalam hukum barat dikenal lembaga hukum yang disebut "*acquisitieve verjaring*" atau "*adverse possession*". Namun karena hukum tanah kita yang memakai daer hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya, maka dimasukkanlah lembaga "*rechtsverwerking*" sebagai gantinya. Lembaga ini merupakan suatu lembaga hukum adat yang mengandung makna, bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan yang sesuai dengan lembaga ini di dalam UUPA adalah pasal 27, 34 dan 40 yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Penerapan lembaga "*rechtverwerking*" ini di dalam ketentuan pasal 32 di atas jelas nampak pada ketentuan batas waktu 5 tahun untuk dapat mengajukan keberatan terhadap orang yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya batas waktu 5 tahun

bagi seseorang untuk boleh mengajukan keberatan tersebut, sekaligus ini berarti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengadopsi asas publikasi positif, karena setelah batas waktu 5 tahun itu, jika tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan, maka kekuatan pembuktian sertifikat tanah yang bersangkutan adalah mutlak. Artinya seseorang yang hendak mengajukan keberatan atas telah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, kehilangan haknya untuk menggugat. Ini berarti, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai alat pembuktian yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

3. Penegasan kembali peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dimungkinkannya Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal-pasal yang berkaitan dengan penyempurnaan yang ketiga ini adalah pasal 37 dan pasal 40. Pasal 37 menegaskan mengenai wewenang PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilkaukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang. Sedangkan pasal 40 menegaskan kewajiban PPAT untuk mengirimkan akta yang telah dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak dibuat akta tersebut.

Dimungkinkannya Kepala Desa menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tertuang di dalam pasal 7 ayat (2) yang menyatakan, bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. Yang dimaksud dengan PPAT Sementara menurut Penjelasan pasal 7 ayat (2) adalah Kepala Desa. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, ketentuan semacam ini tidak dijumpai. Maksud diadakan ketentuan ini adalah untuk mempermudah rakyat di daerah

⁴ LIHAT Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

terpencil yang tidak ada PPAT-nya untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

4. Penegasan tentang pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, melalui pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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 (pasal 1 angka 1). Sedangkan asas pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi asas, sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka (pasal 2). Menurut penjelasan pasal 2 tersebut, asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman 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.

Asas terjangkau 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 para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Daata yang tersedia harus

menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya secara terus-menerus berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Sementara itu tujuan dari pendaftaran tanah yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum, 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 terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jadi, tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah.

5. Penyempurnaan yang lain lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kemungkinan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap. Dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis mengenai bidang tanah yang akan didaftar alat bukti tertulis tidak mutlak diperlukan. Hal ini ditunjukkan oleh pasal 24 ayat (2), yang menentukan bahwa dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada pasal 24 ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan

berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut) oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

Ketentuan ini nampaknya dimaksudkan untuk memberikan jalan keluar atas kesulitan pemegang hak yang tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tertulis maupun bukti lainnya yang dapat dipercaya.

Demikianlah beberapa penyempurnaan yang dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kalau memperhatikan beberapa penyempurnaan tersebut, nampaknya sistem pendaftaran tanah saat ini lebih akomodatif dibanding sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sistem yang akomodatif tersebut terutama sangat nampak dalam pengaturan bukti kepemilikan di mana sistem pembuktian kepemilikan tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat akrab dengan tradisi masyarakat pedesaan yang pengaruh hukum adatnya masih kuat. Hal ini terlihat dengan adanya pengaturan, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah lama, alat buktinya dapat berupa bukti-butki tertulis, keterangan saksi, dan atau surat pernyataan yang bersangkutan, bahkan apabila bukti-butki tertulis tidak ada sama sekali, maka bukti berupa penguasaan secara fisik pun diakui.

Selain itu beberapa macam alat bukti yang selama ini akrab dengan kalangan masyarakat pedesaan juga diakui seperti surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja, akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan dan disaksikan oleh kepala adat / kepala desa yang dibuat sebelum

berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, landrente, girik, pipil, serta surat bukti lainnya yang lazim dalam masyarakat setempat.⁵

Dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 nampak adanya usaha untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh tanda bukti hak milik. Ini dapat dilihat dengan adanya ketentuan, bahwa jika bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka pembuktian kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan keterangan saksi, yakni ketereangan dari orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah bers⁶angkutan, atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya oleh pejabat yang berwenang (Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan). Selanjutnya sekiranya pemegang hak atas tanah sama ekali tidak memiliki alat bukti tertulis, maka bukti kepemilikan tanahnya dapat didasarkan pada penguasaan secara fisik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga lebih menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, karena dengan penerapan lembaga *rechtsverwerking*, seorang pemegang sertifikat sudah tidak ada kekhawatiran lagi akan adanya gugatan terhadap tanah hak miliknya jika dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah tidak ada orang lain yang menggugat.

Dengan adanya penyempurnaan sistem pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas, maka diharapkan segala bentuk kendala yang muncul sehubungan dengan pendaftaran tanah selama ini dapat diatasi.

B. Pembaharuan sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tentu diharapkan akan berdampak positif, baik terhadap masyarakat maupun terhadap pemerintah sendiri. Ada beberapa manfaat yang akan

⁵ Perangin-angin, Effendi, Praktik Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Press, Jakarta, 1987.

⁶ Soetiknjo, Iman, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada University Press, 1990.

diperoleh dengan pembaharuan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

1. Bagi masyarakat

- a. Dengan sistem yang baru tersebut, akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, karena terhindar dari perasaan takut untuk digugat. Ini adalah hal yang sangat penting bagi masyarakat dan merupakan suatu kebutuhan yang sangat vital bagi setiap pemegang hak milik atas tanah. Dengan adanya perasaan aman dari pemilik tanah ini, maka mereka akan menggarap tanahnya dengan sungguh-sungguh. Hal tersebut akan berdampak positif terhadap produktifitas tanah, di mana produksi tanah akan menjadi lebih tinggi dan tingkat kesejahteraan pemilik atau penggarap tanah akan menjadi lebih meningkat pula.
- b. Membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, karena prosedur untuk memperoleh hak milik atas tanah tidak lagi kaku terutama dalam penyediaan alat bukti. Kemudahan ini dimungkinkan karena adanya ketentuan mengenai kemudahan untuk membuktikan hak milik atas tanah, seperti tergambar pada pasal 7, pasal 24. Pasal 7 memungkinkan kepala desa sebagai PPAT di daerah terpencil. Pasal 24 memungkinkan seseorang yang tidak memiliki alat bukti sama sekali mengenai tanah yang dikuasainya, untuk mendaftarkan tanahnya dengan hanya berdasarkan penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 tahun asalkan selama itu tidak ada pihak-pihak yang menggugat, atau jika seseorang tidak memiliki alat bukti yang lengkap yang dapat dipercaya, pemilik tanah dapat melengkapi bukti dengan keterangan saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi.
- c. Perekonomian masyarakat lebih maju; hal ini dapat terjadi, karena pada kenyataannya sertifikat dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank. Dalam

hubungan ini, bagi masyarakat yang tidak memiliki modal untuk melakukan usaha, mereka dapat memperoleh modal usaha dengan menjadikan sertifikatnya sebagai agunan bank. Dengan demikian dimungkinkan semakin banyak pelaku ekonomi di dalam masyarakat yang pada akhirnya berdampak positif terhadap kemungkinan pertumbuhan ekonomi yang lebih baik.

- d. Mempermudah peralihan hak; Dengan adanya sertifikat, peralihan hak atas tanah akan lebih mudah dilakukan, karena cukup menunjukkan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional disertai syarat-syarat lain yang diperlukan. Badan Pertanahan Nasional dengan tidak susah payah dapat selekas mungkin melakukan pencatatan dan pembukuan mengenai peralihan hak.
 - e. Mempertinggi harga tanah; Tanah yang telah didaftar akan memiliki sertifikat biasanya akan lebih tinggi nilai jualnya dibanding dengan yang tidak bersertifikat. Hal ini dapat dimaklumi karena pihak pembeli telah yakni akan kebenaran mengenai data tanah yang hendak dibelinya itu serta sudah memiliki kepastian hukum atas status tanah tersebut.
 - f. Masyarakat lebih mudah memperoleh data tentang tanah karena dimungkinkannya penggunaan alat-alat canggih. Sebagaimana telah dijelaskan di muka, bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang baru melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimungkinkannya dilakukan penggunaan alat canggih (*vide* pasl 35 ayat (5)).
2. Manfaat bagi pemerintah
- a. Dengan semakin mudahnya masyarakat mendaftarkan tanahnya, akan menyebabkan semakin banyaknya permohonan dari masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian upaya pemerintah untuk melakukan pendaftaran terhadap seluruh tanah di setiap wilayah tanah air akan lebih cepat terwujud. Berkaitan dengan itu, maka cita-cita

Undang-Undang Pokok Agraria yang hendak mewujudkan kepastian hukum dan hak atas tanah dapat terwujud.

- b. Mengurangi keresahan akibat sengketa tanah;

Tanah yang selama ini menjadi incaran masyarakat seringkali menimbulkan konflik. Konflik atas tanah ini biasanya timbul akibat tidak jelasnya pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan adanya kemudahan untuk memperoleh bukti hak milik atas tanah, maka memungkinkan masyarakat lebih terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.

- c. Mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan, karena administrasi pertanahan lebih tertib.

- d. Menguntungkan bagi lembaga perbankan;

Lembaga perbankan seringkali memberikan kredit kepada masyarakat dengan mempergunakan tanah sebagai agunan. Adanya sertifikat tanah yang diserahkan sebagai agunan oleh masyarakat peminjam akan menambah keyakinan akan keamanan uang yang diberikan kepada masyarakat.

- e. Mempermudah pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang lain seperti perpajakan, karena lebih mudah dalam melakukan pendataan pajak.

Demikianlah beberapa manfaat yang mungkin akan dirasakan, baik oleh pemerintah maupun masyarakat dengan adanya pembaharuan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Prosedur Pendaftaran Tanah Dalam PP NO 24 1997

1. Mengajukan Permohonan.

Masyarakat yang hendak mendaftarkan tanahnya mengajukan Permojonan ke BPN yang ada daerah baik Provinsi maupun Kabupaten Kota. Kewenangan Pertanahan dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria. Itu ditingkat pusat. tiingkat Propinsi tanah diurus oleh Gubernur/Kepala daerah, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Agraria..Di Kabupaten Kotayang mengurus

tanah adalah Bupati, Wlikota dibantu oleh Sub Direktorat Agraria Tingkat Kabupaten/Kota. Kemudian terus kebawah instansi yang mengawasi tanah ialah Camat setelah itu Lurah.Terlihat bahwa instansi yang mengurus tanah bertingkat-tingkat. Tingkat Pusat (Departemen). Propinsi dan Kabupaten/Kota. Masing-masing instansi itu mempunyai wewenang tertentu sehubungan dengan pemberian hak milik.

2. Pemeriksaan Tanah.

Jika bahan-bahan pertimbangan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, misalnya pemberian hak milik untuk pertama kalinya, sehingga perlu pemeriksaan tanah yang dimohon, maka Panitia A memeriksa secara phisik tanah itu. Panitia A memberi pertimbangan kepada instansi yang berwenang.

3. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik.

Setelah semua surat-surat diperiksa dan tiada alasan untuk keberatan maka instansi yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPHM). Kepada di pemohon diberikan ketetapan surat keputusan itu.

4. Memberi Batas.

Pemohon harus memberi batas pada tanah itu, kalau tanah itu belum mempunyai batas. Batas itu berupa besi panjang yang ditancapkan kedalam tanah. Tanah bekas hak opstal dan hak erpacht untuk perumahan, biasanya ada tanda-tanda batasnya. Kalau tanda-tanda itu baik, maka bisa dipergunakan.Tetapi, bila tanah itu belum pernah di haki dengan "hak barat", perlu diberi tanda batas agar tidak ada keraguan tentang luas dan bentuknya. Lagi pula menghindari perselisihan dengan yang berhak atas tanah-tanah sebelahnya. Diperlukan peraturan batas yang disebut "*contradistaire delimitatie*".⁷

5. Membayar Uang Pemasukan.

Setelah diberi tanda batas. si pemohon harus membayar dan menyetor sejumlah uang kepada Kas Negara, dan uang itu disebut dengan "uang pemasukan".Pada waktu zaman

⁷Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Bagian Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971, Hal. 32

Belanda, kalau Negara memberikan Hak Eigendom, yang dibayarkan kepada Negara itu adalah "harga tanah" itu disebut "koopsom".

6. Mendaftarkan.

Sesudah bayar itu, dapat tanda pelunasan. Kalau pembayaran itu sudah dilakukan, maka pemohon harus mendaftarkan haknya pada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT).

7. Surat Ukur.

Mula-mula tanah diukur, lalu dibuat peta ukur sesudah itu barulah dibuat surat ukur. Surat ukur diberi nomor. Nomor itu dalam satu tahun dimulai dari 1, sehingga untuk menerbitkan surat ukur harus dengan nomor dan tahunnya. Misalnya : Surat Ukur Nomor 26/1979. Surat ukur juga memuat peta tanah berikut batas-batasnya. Dari Surat Ukur kita dapat kepastian mengenai data fisik tanah itu, antara lain : letak, luas, batas dan bentuk.

8. Buku Tanah.

Kalau sudah dibuat surat ukur, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, hak didaftarkan. Mendaftarkan hak ini ialah dengan jalan membuat "Buku Tanah".

9. Sertifikat.

Si pemohon tentu memerlukan bukti dari haknya dan bukti adalah sertifikat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah sebagai sarana pengakuan hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih akomodatif dan lebih menjanjikan kepastian hukum atas tanah dibanding dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dikatakan lebih akomodatif karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengandung norma-norma yang mempermudah prosedur masyarakat dalam memperoleh pengakuan dan bukti hak milik atas tanah, antara lain dengan dimungkinkannya kepala desa sebagai PPAT di daerah terpencil, diakuinya berbagai macam bukti yang telah akrab dengan masyarakat pedesaan seperti pipil, girik, landrente dan lain-lain..Dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 telah diterapkan lembaga *rechtverwerking* yang menempatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti hak yang kuat dan berlaku mutlak setelah dalam jangka waktu 5 tahun sejak didaftarkannya tanah tidak ada yang mengajukan keberatan, sehingga masyarakat tidak lagi merasa dihantui oleh perasaan khawatir kalau suatu saat nanti ada pihak-pihak yang menggugat hak milik atas tanahnya yang bersertifikat itu.

2. Adanya pembaharuan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat berdampak positif baik bagi pemerintah maupun bagi masyarakat. Bagi pemerintah, dengan pembaharuan itu dapat mengurangi keresahan akibat sengketa tanah, mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan dan kebijaksanaan di bidang lain seperti pajak dan lain-lain.

Bagi masyarakat, pembaharuan itu dapat berdampak positif antara lain akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, memungkinkan perekonomian masyarakat lebih maju, mempermudah peralihan hak, mempertinggi harga tanah, dan lain-lain.

B. Saran-saran

1. Agar segala ketentuan baru tentang pendaftaran tanah yang termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diwujudkan dalam praktek sehari-hari, maka perlu diterbitkan peraturan-peraturan pelaksanaannya dan petunjuk teknis di lapangan sebagai pedoman bagi setiap aparat yang terkait.

2. Selain itu perlu upaya sosialisasi atas ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sosialisasi itu bukan hanya ditujukan kepada masyarakat luas tetapi perlu dilakukan kepada para aparat yang terkait, baik aparat di lingkungan badan / kantor pertanahan, maupun terhadap aparat pemerintah daerah, pemerintah kecamatan, pemerintah desa, hakim, notaris dan lain-lain. Sementara itu, bagi

kalangan masyarakat luas, penyuluhan melalui media massa perlu segera dilakukan.

3. Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan kerja sama dengan perguruan tinggi, mengingat perguruan tinggi adalah lembaga yang sangat potensial untuk melakukan sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melalui lembaga pengabdian kepada masyarakat. Dalam kerja sama dengan perguruan tinggi itu dapat pula dilakukan penataran-penataran hukum pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Berita Pusat Studi Hukum Tanah Fakultas Hukum UNLAM No. 5/Mei/1978*.
- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Badruzaman, Mariam Darus., *Bab-bab tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1985.
- Effendi, Bachtiar., *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.
- Harsono, Boedi., *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian I jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- Harsono, Boedi., *Undang-Undang Pokok Agraria*, Bagian Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971.
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Jambatan, Jakarta, 1980.
- Harsono, Boedi., *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, 2rd Conference in Jakarta, 1980.
- Harsono, Boedi., *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Kelompok Belajar, Bagian III, Jakarta, 1982.
- Hartono, Sunaryati., *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum*, Alumni, Bandung, 1995.
- Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Perkembangan Kebijakan Di Bidang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Kedua*, Makalah yang disampaikan pada Seminar tentang Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tanggal 7 Mei 1994 di Jakarta.
- Lembaran Negara No. 59 Tahun 1997, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Parlindungan, A. P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Edisi II, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1960.
- Purwosutjipto, H.M.N., *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Hukum Surat Berharga*, Djambatan, Jakarta, 1987.
- Simpson, S. Rowton., *Law Registration*, Camsbridge University, 1976.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri., *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985
- Sumardji, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pengaruhnya)*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi X, Mei 1998.
- Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Alumni, Bandung, 1994.
- Effendi, Bachtiar, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1983.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria – Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1988.
- , Undang-Undang Pokok Agraria – Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Harsono, Soni, Pelaksanaan Perkembangan Kebijakan di Bidang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Pembangunan Jangka Panjang II, Makalah, 1994.
- , Sambutan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Makalah pada seminar Kebijakan baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Tanah yang Terkait, yang diselenggarakan oleh

Fakultas Hukum Universitas Gadjah
Mada, Yogyakarta, 1997.

Parlindungan, A.P., **Pendaftaran Tanah di
Indonesia**, Mandar Maju, Bandung,
1994.

-----, **450 Tanya Jawab Hukum Agraria**,
Mandar Maju, Bandung, 1994.

Perangin-angin, Effendi, **Praktik Permohonan
Hak Atas Tanah**, Rajawali Press,
Jakarta, 1987.

Soetiknjo, Iman, **Politik Agraria Nasional**,
Gadjah Mada University Press, 1990.

Jurnal Era Hukum, No. 14 / Th. V / Oktober
1997, Universitas Taruma Negara.

Jurnal Hukum Ekonomi, **Lembaga Pengkajian
Hukum Ekonomi**, Edisi X, Mei, 1998.

Lembaran Negara No. 59 Tahun 1997,
**Peraturan Pemerintah Republik
Indonesia Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.**