

**PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH¹**

Oleh: Israwelana BR. Sembiring²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan apa saja yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat disimpulkan: 1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih efektif daripada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah memberikan hasil yang cukup memuaskan terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar. Dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah sudah menggunakan teknologi yang lebih modern seperti komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data. Segala prosedur dalam pengumpulan data penguasaan tanah telah dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan sehingga lebih menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. 2. Dalam setiap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah ditemukan beberapa hambatan-hambatan, yaitu: Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur dan Standar Produk. Munculnya sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah yang terdaftar dalam peta pendaftaran. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Belum mencerminkan sifat sederhana sebagaimana dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Banyaknya peraturan bidang pertanahan yang bersifat komponen yang menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH; Jeany Anita Kermite, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101255

Kata Kunci: Proses, Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah,

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh 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 tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat atanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.³

Ketentuan lebih lanjut Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang semula adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, karena Pendaftaran Tanah erat kaitannya dengan pengamanan asset atau kekayaan yang berupa tanah dari setiap orang atau badan hukum yang memilikinya, karena dengan memahami arti dan fungsi pendaftaran tanah, masyarakat akan mendaftarkan tanahnya, maka akan diperoleh manfaat baik dari segi hukum maupun sudut ekonomi. Dengan terdaptarnya suatu bidang tanah yang menghasilkan suatu sertifikat, maka bagi masyarakat pemilik tanah akan

³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 2-3.

memperoleh manfaat berupa adanya rasa aman dan nyaman atas penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah yaitu: "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan 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".⁴

Terlaksananya Pendaftaran Tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak yaitu:

1. Pemegang hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya.
3. Bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.⁵

Namun pada kenyataannya kegiatan Pendaftaran Tanah sampai saat ini masih belum dilaksanakan dengan baik. Karena kurangnya kesadaran dan keyakinan masyarakat akan pentingnya menjamin keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah mereka. Sehingga sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar ataupun didaftarkan yang mungkin saja bisa menyebabkan timbulnya masalah-masalah pemegang hak atas tanah sampai menimbulkan konflik atau perselisihan.

Dengan demikian penulis merasa tertarik untuk mengkaji permasalahan yang ada dengan membuat skripsi dengan judul "**Proses**

⁴Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Edisi pertama, Cetakan ke-6, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999), hlm. 272.

Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.

Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode kepustakaan (*library research*) yang berbahan sekunder atau metode yang bersifat yuridis normatif, yaitu suatu metode yang digunakan dengan cara mempelajari dan mengkaji bahan-bahan pustaka baik dari buku literatur, perundang-undangan, jurnal yang penulis jadikan sebagai landasan teori, maupun bahan-bahan tertulis lainnya yang dijadikan sebagai sumber data primer.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengaturan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah. Sedangkan dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pejabat-pejabat yang membantu pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh:⁶

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁶<http://www.jurnalhukum.com/badan-pertanahan-nasional-bpn-sebagai-penyelenggara-pendaftaran-tanah>. diakses tanggal 14 november 2016, jam 16.30 wita.

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 pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Panitia adjudikasi

Peran panitia adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh panitia adjudikasi.

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁷

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah telah meletakkan 2 kewajiban pokok yakni:⁸

1. Kewajiban bagi Pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah

Republik Indonesia secara desa demi desa. Kewajiban tersebut meliputi:

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

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

1. Pendaftaran secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan tanah secara sistematis dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

⁷Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 81.

⁸Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*, Cetakan-1, (Bandung: ALUMNI, Maret 1993), hlm. 47-48.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dengan swadaya masyarakat oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Pertanahan Nasional Provinsi.

Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah diawali desa demi desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional. Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota perlu dibantu oleh panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak terganggu.⁹

Prosedur pendaftaran secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya Suatu Rencana Kerja (Pasal 13 ayat (2)).
Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 8).
Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16).
Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
- d. Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19).
Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah,

bidang-bidang tanah yang dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- e. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 20).
Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran
- f. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21).
Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- g. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22).
Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- h. Pengumpulan Dan Penelitian Data Yuridis (Pasal 24 dan Pasal 25).
Untuk keperluan pendaftaran hak, hak-hak tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- i. Pengumuman Hasil Penelitian.
Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik Dan Data Yuridis (Pasal 28).
Setelah jangka waktu berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah

⁹Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 138.

secara sistematis disahkan dengan berita acara.

k. Pembukuan Hak (Pasal 29).

Hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

l. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31).

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

2. Pendaftaran Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁰

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Dengan adanya peta dasar pendaftaran maka dapat diketahui batas letak bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan atau

dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 13 ayat (4)). Menurut penjelasan Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997, pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16). Untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
- c. Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- d. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah (Pasal 20). Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- e. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- f. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22). Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- g. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23). Hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dan asli akta PPAT

¹⁰Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 136.

yang memuat pemberian hak tersebut kepada hak yang bersangkutan.

- h. Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25).

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- i. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis Dan Hasil Pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27).

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik Dan Data Yuridis (Pasal 28).

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.

- k. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30).

Hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

- l. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31).

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama,

surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian misalnya, terjadi sebagai akibat beralih, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Perubahan yuridis terjadi apabila ada pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

B. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 UUPA.

Tidak dapat disangkal, tanah merupakan barang berharga dalam kehidupan manusia.¹¹ Karena besar kecilnya penguasaan tanah akan menentukan tingkat produktivitas. Belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:¹²

1. Kurang lengkapnya SOP (Standar Operasional Prosedur) dan SP (Standar Produk). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.

¹¹Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan (Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, maret 2013, hlm. 128.

¹²Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 168-169.

3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan.
4. Pelaksanaan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman, dan terjangkau. Namun pelaksana atau Badan Pertanahan Nasional belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran tanah sangat panjang dan makin mahal biayanya.
5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30% dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan bidang pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Prosesnya lama dan biayanya mahal. Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan berbelit-belit serta memungkinkan terjadinya malpraktik. Sebagian pelayanan administrasi pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat tidak sesuai dengan yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan.

Walaupun demikian tidaklah menutup mata terhadap usaha-usaha pemerintah dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut, baik di bidang penambahan peralatan teknis, pengadaan tenaga teknis, sarana perundang-undangan, penyuluhan-penyuluhan hukum yang semua usaha-usaha tersebut dalam rangka memperlancar pelaksanaan program pendaftaran tanah dalam menuju cita-cita tercapainya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di seluruh wilayah republik Indonesia.¹³

Penulis berpendapat bahwa segala sesuatu yang menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah harus diselesaikan dengan baik. Begitu juga dengan pemerintah sebagai pelaksana dari pendaftaran tanah ini agar bekerja secara intensif, efisien dan bertanggungjawab serta diharapkan juga kepada masyarakat agar wajib mendaftarkan tanahnya masing-masing demi keamanan dan kenyamanan dalam pemilikan dan penguasaan tanah. Karena ini juga demi kepentingan dalam melindungi serta menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih efektif daripada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah memberikan hasil yang cukup memuaskan terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar. Dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah sudah menggunakan teknologi yang lebih modern seperti komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data. Segala prosedur dalam pengumpulan data penguasaan tanah telah dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan sehingga lebih menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.
2. Dalam setiap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah ditemukan beberapa

¹³Bachtiar Effendie, *Op.cit.*, Hlm. 57.

hambatan-hambatan, yaitu: Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur dan Standar Produk. Munculnya sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah yang terdaftar dalam peta pendaftaran. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Belum mencerminkan sifat sederhana sebagaimana dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Banyaknya peraturan bidang pertanahan yang bersifat komponen yang menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

B. Saran

1. Penulis berharap agar aparaturnya pelaksana pendaftaran tanah harus bertanggungjawab, tidak pasif, konsistensi dan bekerja secara efisien dalam setiap kegiatan bidang-bidang tanah agar terciptanya tertib administrasi pertanahan serta kenyamanan dan keamanan terhadap pemegang hak atas tanah.
2. Penulis juga berharap agar masyarakat memiliki kesadaran dan kepedulian untuk mengikuti setiap sosialisasi mengenai informasi pendaftaran tanah agar lebih memahami pentingnya dari pelaksanaan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H.M. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar, Effendie. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*. Bandung: Tim Alumni.
- _____. (1993). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Tim Alumni. 1993.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksananya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagulung, Arie S. (1999). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- _____. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Kartasapoetra, G. (1991). *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Mhd Yamin. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. (1994). *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. (2010). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soeprapto, R. (1986). *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: CV. Mitra Sari.
- Soimin, Soedharyo. (1994). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriyadi, Bambang Eko. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan (Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Tim Pengajar. *Hukum Agraria*. Universitas Sam Ratulangi. Manado.
- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
- <http://www.jurnalhukum.com/badan-pertanahan-nasional-bpn-sebagai->

penyelenggara-pendaftaran-tanah.
diakses tanggal 14 november 2016,
jam 16.30 wita.

[Http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah](http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah),
diakses tanggal 14 November 2016,
jam 16.15 wita.