

**PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997<sup>1</sup>  
Oleh : Mikha Ch. Kaunang<sup>2</sup>**

**Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan kendala-kendala apa yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative disimpulkan: 1. Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Keduanya tidak jauh berbeda. Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematis: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadik yakni: pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Evie Sompie, SH, MH; Yumi Simbala, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711132

tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah menurut pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. 2. Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah yaitu : Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat dan Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Kata kunci: Proses, pendaftaran, tanah.

**PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19.<sup>3</sup>

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang

<sup>3</sup> Lihat, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan peraturan yang sebelumnya. Kepastian hukum data kepemilikan tanah akan dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah. Karena tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik kepastian mengenai subjeknya (yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai objeknya yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya, serta ada/tidak bangunan/tanaman di atasnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah,

agar dengan mudah memperoleh data tentang sebidang tanah jika diperlukan.<sup>4</sup>

Maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat itu bisa dicabut dan dibatalkan. Menurut Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Realitas kehidupan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum bidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkaradibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam arti setelah tanah itu bersertifikat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis sangat tertarik untuk mengangkat judul: **“Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Kendala-kendala apa yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode “yuridis normatif”. Metode yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder. Penelitian yuridis normatif disebut juga sebagai penelitian kepastian.

## **PEMBAHASAN**

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

<sup>4</sup>Lihat, Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## 1. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pihak yang berkepentingan adalah pinak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>5</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.<sup>6</sup>

c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.<sup>7</sup>

d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar

pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>8</sup>

e. Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.<sup>9</sup>

f. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.<sup>10</sup>

g. Pembuktian hak baru

h. Pembuktian hak lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak – hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi da/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.<sup>11</sup>

i. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>12</sup>

<sup>5</sup>Lihat, Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>6</sup>Lihat, Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup>Lihat, Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>8</sup> Lihat, Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>9</sup> Lihat, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup> Lihat, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>11</sup> Lihat, Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, hal 180.

- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis  
Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:
- a) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,
  - b) Pengakuan hak atas tanah,
  - c) Pemberian hak atas tanah.
- k. Pembukuan hak  
Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.

## 2. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).<sup>13</sup>
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.<sup>14</sup>
- c. Peraturan peta dasar pendaftaran  
Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika

suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.

### d. Penetapan badan bidang-bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

e. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

f. Pembuatan daftar tanah. Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

g. Pembuatan surat ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.<sup>15</sup>

h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Untuk keperluan pendaftaran hak, atas 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 mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>16</sup>

i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala

<sup>13</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>14</sup> Lihat, Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>15</sup> K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 60.

<sup>16</sup> Lihat, Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serit ditempan lain yang dianggap perlu.

- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

- k. Pembukuan hak.

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

- l. Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:<sup>18</sup>

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

## 2. Pelaksana Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.<sup>19</sup> Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

- a. Panitia A

Peran panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh

<sup>17</sup> Bachsan Mustafa, Hukum Agraria dalam Perspektif, Remadja Karya Cv, Bandung, 1984, hal 57.

<sup>18</sup> Lihat, Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>19</sup> Lihat, Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

- c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan.  
Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter C* (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.
- d. Kepala kecamatan  
Peran kepala kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

#### **B. Kendala-Kendala Yang Terdapat Dalam Proses Pendaftaran Tanah**

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.  
Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenakan pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenakan pajak.<sup>20</sup>
- b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat  
Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- 1) Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
  - 2) Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah  
Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku. Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.
  - d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat  
Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap darisalah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-lima, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 156.

---

<sup>21</sup> Ibid, hal. 158.

e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapa pun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah.

Berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-rugian pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat.<sup>22</sup>

Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak. Upaya Mengatasi terjadinya kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses

penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.<sup>23</sup>

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Prosedur tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadis. Keduanya tidak jauh berbeda. Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematis: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadis yakni: pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah menurut pasal

<sup>22</sup>Samun Ismail, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hal. 122.

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, Op-Cit, hal. 159.

19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

2. Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah yaitu : Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat dan Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

#### B. SARAN

1. Bagi setiap Kantor Pertanahan yang ada diharapkan untuk lebih lagi memberikan informasi kepada setiap warga masyarakat mengenai pendaftaran tanah, agar supaya bila pemohon akan mengajukan permohonan pendaftaran tanah tidak mengalami hambatan karena persyaratannya tidak lengkap.
2. Perlu untuk mengoptimalkan kerja dalam lingkungan Kantor Pertanahan agar supaya kendala-kendala yang terdapat di dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dapat diminimalisirkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi., **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Ismail, Samun., **Hukum Administrasi Pertanahan**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Limbong, Benhard., **Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan**, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Mhd Yamin., **Hukum Pendaftaran Tanah**, Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Marzuki, Petter Mahmud., **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2005.

Mustafa, Bahsan., **Hukum Agraria dalam Perpektif**, Remadja Karya CV, Bandung, 1984.

Parlindungan, A.P., **Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agrari dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Alumni, Bandung, 1982.

\_\_\_\_\_., **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Santoro, Urip., **Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah**, Kencana, 2010.

Surhariningsih, **Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban**, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.

Syah, Mukadir Iskandar., **Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum**, Permata Aksara, Jakarta, 2015.

Sutedi, Adrian., **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Cetakan ke-lima, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Wantjik, K., **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Zakie, Mukmin., **Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia**, Buku Litera, Yogyakarta, 2013.

#### PERATURAN-PERATURAN LAIN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertahanan Nasional.