

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK  
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH<sup>1</sup>  
Oleh: Tiarawati Poniskori<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan menurut ketentuan dan prosedur yang ada dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. 2. Akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah yaitu dilakukannya pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN dengan dikeluarkannya Surat Keputusan pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, sehingga para pihak yang mengaku sebagai tuan tanah/pemilik tanah yang tidak sah tidak dapat menguasai tanah yang menjadi sengketa itu.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, sporadic.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Atie Ollie, SH, MH; Leonard S. Tindangen, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711076

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal di proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.<sup>3</sup>

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 tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agrarian.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran

<sup>3</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.152

tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai pengusaha tertinggi terhadap tanah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dengan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan, adalah merupakan "kewajiban" bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat tentang kepastian hukum tentang haknya itu.<sup>4</sup> Di dalam pendaftaran tanah dikenal sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau yang belum disertifikatkan, hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Maka untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Apabila suatu tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Jika tanah tersebut pernah didaftarkan untuk keperluan pajak tanah, maka biasanya bukti kepemilikan tanah tersebut berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subjek dan objek suatu hak atas tanah.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 61-62

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, hlm.60

<sup>6</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 106

Sertifikat hak atas tanah berfungsi untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut. Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan proses dari pendaftaran tanah. Dengan adanya sertifikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas tanah yang bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atas tanah seseorang.<sup>7</sup>

Di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam peraturan pemerintahan nomor 24 tahun 1997.

Faktor aman sebagai salah satu asas dan tujuan pendaftaran tanah haruslah diartikan oleh badan pertanahan Nasional sebagai keharusan berhati-hati, cermat, dan teliti dalam memproses penerbitan sertifikat tanah dan pekerjaan pendaftaran tanah agar tercapai kebenaran mengenai siapa pemilik tanahnya dan apa yang menjadi objek miliknya mengenai luas, batas dan lokasi yang disebutkan dalam isi sertifikat.<sup>8</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah ?

## C. Metode Penulisan

Metode penulisan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, dimana penelitian yang dilakukan adalah dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang merupakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier. Sebagai bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini antara lain berupa peraturan perundang-

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 104

<sup>8</sup> *Ibid*, Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, hlm.61

undangan antara lain PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

## PEMBAHASAN

### A. Proses Pendaftaran Tanah Secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :<sup>9</sup>

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan  
Yang dimaksud dengan pihak berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atas kuasanya.
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran  
Untuk keperluan 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 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 ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran.  
Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- e. Pembuatan Daftar Tanah  
Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- f. Pembuatan Surat Ukur.  
Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat untuk keperluan pendaftaran haknya.
- g. Pembuktian Hak Baru.  
Untuk keperluan pendaftaran hak :
  1. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
  - Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
  3. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
  4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
  5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- h. Pembuktian Hak Lama.  
Untuk keperluan pendaftaran hak, hak tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
  - i. Pengumuman 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 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
  - j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis  
Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor

<sup>9</sup> Umar Said Sugiharto, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, hlm.277-285.

Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.

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 pula pada surat ukur tersebut.

l. Penerbitan Sertifikat

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

Menurut pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.<sup>10</sup>

Selain itu, menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>11</sup>

Dengan pendaftaran tanah maka pemerintah terlebih dahulu harus mengadakan pengukuran secara menyeluruh kemudian mengadakan pemetaan yang lengkap dan membukakan tanah yang ada di kawasan Nusantara ini. Bilamana sudah diadakan pengukuran dan sebagainya tersebut diatas maka barulah dapat diadakan pendaftaran hak-hak atas tanah dalam artian hak-hak apa saja yang ada di atas tanah yang telah diukur dan siapa pemegang haknya terhadap suatu kavling tanah harus ditentukan dengan pasti, untuk keperluan tersebut sudah tentu harus didahului dengan penelitian seksama terhadap tanah yang bersangkutan, kalau semuanya ini sudah dapat ditegaskan barulah dapat diberikan tanda bukti untuk penegasan bagi pemegang hak tersebut sehingga ia mempunyai suatu

kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.<sup>12</sup>

Dalam Pasal 12 ayat (1) dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:<sup>13</sup>

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### B. Akibat Hukum Terhadap Tanah Yang Menjadi Sengketa Dalam Pendaftaran Tanah

Terdapat beberapa permasalahan yang timbul seputaran kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, khususnya pendaftaran tanah secara sporadik. Masalah tersebut timbul baik dari segi pendaftar maupun dari pemerintah yang berwenang itu sendiri. Adapun beberapa permasalahan tersebut, di antaranya adalah :

1. Minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah secara sporadik. Kurangnya pengetahuan yang dimiliki oleh masyarakat kerap kali menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini tidak hanya bagi masyarakat Indonesia yang berpendidikan rendah namun meliputi pula mereka yang berpendidikan cukup. Dalam hal masyarakat dengan pendidikan yang terbatas, biasanya di desa-desa sebagian besar masyarakatnya pada awalnya bahkan hingga sekarang tidak memiliki akta atas tanah mereka atau dengan kata lain tanah mereka belum terdaftar.
2. Minimnya tanggung jawab pemerintah Hal ini dapat berimplikasi Negara tidak bertanggung jawab sepenuhnya terhadap data yang disajikan. Konsekuensinya sertifikat tidak menjamin kepastian hukum. Alasan pemberlakuan system negatif (tidak murni) oleh karna pelaksanaan system positif membutuhkan banyak waktu, tenaga dan biaya, sedangkan dengan system negatif penyelenggaraan dapat dilaksanakan dalam waktu yang lebih singkat. Masalah yang kedua ini tidak hanya

<sup>10</sup> Bernhard Limbong, *Politik, ...Op.Cit.* hlm.397

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm.398.

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tentang pendaftaran tanah, Pasal 12 ayat (1)

berlaku atau timbul dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik.

3. Prosedur pelayanan pendaftaran pertanahan rumit dan berbelit-belit. Birokrasi Badan Pertanahan Nasional seringkali membuat "ketentuan-ketentuan" yang menyimpangi peraturan sehingga menyulitkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya.
4. Tidak ada kepastian waktu mengenai lamanya prosedur pendaftaran tersebut. Ketidakpastian jangka waktu pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah.
5. Adanya penyimpangan biaya pendaftaran tanah. Masih menjamurnya praktik KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme) dikalangan pejabat, tidak terkecuali pejabat di Badan Pertanahan Nasional. Membuat biaya pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang mahal. Dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh si pendaftar berkali-kali lipat biaya yang semestinya dibayarkan oleh pendaftar.

Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.

Perlu diingat bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak. Jadi apabila seseorang memperoleh hak atas tanah, maka terhadap orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut dengan dibatasi kewajiban yang diperintahkan oleh hukum.<sup>14</sup>

Dalam hal Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertifikat atau Perubahan Data, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Setelah pemberitahuan atau pengumuman, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat

yang berwenang menindaklanjuti keputusan sebagai berikut:

1. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada Sertifikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
2. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan sertifikat: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya hak pada Sertifikat, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
3. Dalam hal Keputusan berupa perubahan data: pejabat yang berwenang melakukan perbaikan pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah atau Daftar Umum lainnya. Setelah dilakukan perbaikan, sertifikat diberikan kembali kepada pemegang hak atau diterbitkan sertifikat pengganti.

Di dalam stelsel ini terkandung pengertian bahwa tanda bukti hak (sertifikat) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya.

Dengan perkataan lain tanda bukti terkuat atas tanah, oleh sertifikat tersebut setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.<sup>15</sup>

Lain halnya didalam system yang positif, yaitu tanda bukti hak seseorang atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila ternyata terdapat bukti yang cacat, menunjukkan cacat hukum dari perolehan hak tersebut, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan, kecuali tuntutan pembayaran ganti kerugian.<sup>16</sup>

### 1. Timbulnya sertifikat ganda

Terjadinya sertifikat-sertifikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertifikat palsu atau sertifikat ganda di pengaruhi oleh factor-faktor intern dan ekstern.<sup>17</sup>

Faktor intern antara lain :

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.31

<sup>16</sup> *Ibid*.

<sup>17</sup>

<http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html>. diakses 28 november 2016, 20.30

<sup>14</sup> Rusmadi Murad, S,H, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*.hlm.28

1. Tidak dilaksanakannya undang-undang pokok agrarian dan peraturan pelaksanaan secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah dan jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain :

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah menjolak.

Dalam surat/sertifikat tanah juga tercatat peralihan hak atas tanah sebagai gambaran, apabila pemilik tanah melakukan transaksi jual beli nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat Kantor Pertanahan setempat (BPN). Setelah proses jual-beli tanah rampung, nama pemegang hak yang baru akan dicantumkan. Karena itu, melalui sertifikat tanah dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya. Meski begitu, tetapi tetap saja terjadi sejumlah kasus sengketa tanah yang ditimbulkan oleh sertifikat tanah ganda terhadap tanah yang sama.

Pada dasarnya hal ini seharusnya tidak diharapkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, BPN (Badan Pertanahan Negara) sebelumnya seharusnya telah melakukan semacam pengecekan ulang

pada buku induk tanah tersebut, apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Yang mana dalam hal ini sering melibatkan sesama warga atau warga berhadapan dengan korporat dalam konflik kepemilikan tanah tersebut. Dan ujung-ujungnya, mereka yang terkait kasus hukum ini menyelesaikannya ke pengadilan.

## 2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hukum

Mekanisme penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Penyelesaian melalui musyawarah  
Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah). Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Hal semacam ini biasanya kita temukan dalam akta perdamaian, baik dilakukan dimuka hakim maupun di luar pengadilan atau notaris.
- b. Penyelesaian melalui pengadilan  
Apabila Usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atau suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Dalam hal ini apabila dilakukan penyelesaian di pengadilan, maka akan dilihat :<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni/1991/Bandung, hlm.26-28

<sup>19</sup> (<http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html>) diterbitkan 02 Desember 2016, 23.00

1. Otentitas masing-masing sertifikat. Apakah benar-benar diterbitkan oleh BPN atau pihak lainnya.
2. Sejarah cara memperoleh sertifikat. Tidak hanya menyangkut umur, namun cara- cara memperoleh sertifikat tersebut apakah telah melalui prosedur hukum yang benar (mulai dari kegiatan jual belinya sampai penerbitan sertifikat).
3. Latar belakang terjadinya penerbitan sertifikat oleh BPN.

Oleh karena itu, bisa jadi sertifikat yang lebih dahulu bisa memiliki dasar hukum yang tidak kuat, sehingga bisa dikalahkan dalam persidangan. Atau bahkan bisa juga oknum BPN menjadi pihak yang salah karena menerbitkan sertifikat atas tanah yang sudah bersertifikat, tergantung bagaimana proses pengadilan itu apakah mampu mencari kebenaran dan validitas sertifikat tanah yang sah secara hukum.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan menurut ketentuan dan prosedur yang ada dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.
2. Akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah yaitu dilakukannya pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN dengan dikeluarkannya Surat Keputusan pembatalan sertifikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, sehingga para

pihak yang mengaku sebagai tuan tanah/pemilik tanah yang tidak sah tidak dapat menguasai tanah yang menjadi sengketa itu.

### B. Saran

1. Masyarakat sebaiknya lebih peduli lagi terhadap status dari kepemilikan tanah mereka, apa lagi terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik, agar mereka dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah yang mereka miliki. Dan bagi pemerintah agar lebih aktif lagi dalam menjalankan tugas mereka dalam hal ini mengenai pelayanan mereka terhadap masyarakat yang akan melakukan pendaftaran tanah, agar mereka tidak mempersulit masyarakat, dan tidak adanya KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme).
2. Pemerintah sebaiknya lebih tegas dan lebih serius lagi dalam menangani permasalahan-permasalahan yang timbul atas tanah. Apalagi dalam menangani permasalahan terhadap tanah-tanah yang menjadi sengketa dan belum didaftarkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006
- Anonim, *Himpunan Peraturan dan Undang-undang Agraria dan Pertanahan*, Permata Press, Jakarta, 2015
- Anonim, *kamus besar bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta 2005
- Effendie Bachtiar, SH, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, 1983, Bandung
- Hartanto J. Andy, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014
- Limbong Bernhard, *Bank Tanah*, Pustaka Margaretha
- , *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta 2015
- , *Politik Pertanahan*. Pustaka Margaretha.
- Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni/1991/Bandung

- Ruchiat Eddy, *Politik pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung. 2004
- Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, kencana, Jakarta, 2010
- Solahudin, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana, dan Perdata*, Visi media, Jakarta, 2008
- Sugiharto Umar Said, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika
- Suratman, SH., M.Hum, *Hukum Pengadaan Tanah*
- Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika
- Syah Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala permata Aksara, Jakarta, 2014
- Wahjono Padmo, *Kamus tata Hukum Indonesia*, IND HILL-CO, Jakarta, 1987

**Sumber-sumber Lain :**

- <http://amatarpigo.blogspot.co.id/2013/11/makalah-tentang-pendaftaran-tanah.html>. Diakses 6 augustus 2016, 21.45
- <http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html>. diakses 28 november 2016, 20.30
- <http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html>. Diakses 14 november 2016, 22.15
- <http://pengertiandefinisi.blogspot.com/2011/11/definisi-dan-pengertian-tanah.html>, diakses tanggal 28 desember 2015, 18.48
- <http://raypratama.blogspot.com/2011/11/definisi-dan-pengertian-tanah.html>, diakses tanggal 28 Desember 2015, 18.24
- [http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3406/bagan\\_proses\\_prosedur\\_pembuatan\\_sertipikat\\_tanah.html](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3406/bagan_proses_prosedur_pembuatan_sertipikat_tanah.html). Diakses 28 Desember 2016, 20.00
- <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl346/permohonan.pendaftaran.tanah.html>. Diakses 5 januari 2017, 20.34

- [https://m.facebook.com/permalink.php?story\\_fbid=517986691631343&id=512446522185360.html](https://m.facebook.com/permalink.php?story_fbid=517986691631343&id=512446522185360.html) . diakses tanggal 7 augustus 2016. 21.45
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Tim Pengajar, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi Manado
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria