

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MENURUT  
KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
DALAM SENGKETA PERTANAHAN**

---

**Adhyakso Wahyu Setyadji, Made Warka, Hufron**  
**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya (UNTAG SURABAYA)**  
**(Naskah diterima: 1 Januari 2020, disetujui: 1 Februari 2020)**

***Abstract***

*The certificate will be produced for the land that is issued for the first time through the sporadicor system registration, this certificate will be issued for the certificate of ownership. One of the certificates issued by the land office is the Land Rights Certificate. The effect of this type of certificate to the owner is providing legal certainty and legal protection. But this implication is followed by other implications such as cancellations and claims. Cancellation occurs if there is a legal error at the time the certificate is made, while claims will occur if there is a loss due to procedural errors and legal actions. One of the subjects of land registration is to provide legal rules to owners of land rights. Therefore, to realize this, regulations regarding land registration are determined, one of which is Article 32 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997. However, it still discusses issues related to ownership of a suitable plot of land, this is, for a plot of land that has been made Taking over by the law in force for years and comes with a certificate. There are still those who claim land claiming land rights. Based on the present, Article 32 paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning solutions to this problem, differences still arise.*

**Keywords:** certificate of land rights, legal certainty, legal protection, Article 32 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997.

***Abstrak***

Sertifikat akan dihasilkan untuk tanah yang terdaftar untuk pertama kali melalui pendaftaran sistem sporadicor, sertifikat ini akan dikeluarkan untuk bukti kepemilikan. Salah satu sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan adalah Sertifikat Hak Tanah. Efek dari jenis sertifikat ini kepada pemilik memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Namun implikasi ini diikuti oleh implikasi lain seperti pembatalan dan klaim. Pembatalan terjadi jika ada kesalahan yuridis pada saat sertifikat dibuat, sementara klaim akan terjadi jika ada kerugian sebagai akibat dari kesalahan prosedural dan tindakan melanggar hukum. Salah satu subyek pendaftaran tanah adalah untuk memberikan aturan hukum kepada pemilik hak untuk tanah. Oleh karena itu, untuk mewujudkannya ditetapkan aturan tentang pendaftaran tanah, salah satunya adalah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Namun, ternyata masih ada masalah menyangkut kepemilikan sebidang tanah sesuai Bagian ini, bahwa adalah, untuk sebidang tanah yang telah mengambil alih oleh hukum yang berlaku selama bertahun-tahun dan dilengkapi dengan sertifikat. Masih ada pihak yang mengklaim tanah yang menuntut hak atas tanah. Hingga saat ini, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

yang seharusnya dapat menjadi solusi untuk masalah ini, tetapi masih ada perbedaan yang timbul.

**Katakunci:** sertifikat hak tanah, kepastian hukum, perlindungan hukum, Pasal 32 ayat

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

## I. PENDAHULUAN

Tanah bagi pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian di bidang pertanahan, memerlukan terdianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2):

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah 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 bukti yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendafataran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar. 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.

Pada awalnya pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam perjalanan waktu keberadaan Peraturan Pemerintah ini dianggap belum maksimal karena ada beberapa kendala diantaranya keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak didukung oleh alat pembuktian yang memadai. Selain itu Peraturan Pemerintah ini belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dengan waktu yang singkat dan hasil yang memuaskan. Karena tidak ada batas waktu dalam mendaftarkan tanah yang diperoleh setelah peralihan hak, selain itu yang mendaftar tidak harus Pejabat Pembuat Akta tanah tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah sehingga seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan ini dilakukanlah peraturan mengenai pendaftaran

tanah yang baru untuk lebih menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **II. KAJIAN TEORI**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). 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. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang 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 jangka 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 tersebut.

Pasal 32 Ayat (1) ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan Pasal 32 Ayat (2) ini lebih menegaskan lagijaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, di antaranya:

- a. Sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
- c. Sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari

pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Konsep yang digunakan dalam pasal ini adalah “*rechtsverwerking*” yang sudah diterapkan sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ada.

Kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Sampai dengan saat ini Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan di atas masih mendapatkan banyak perdebatan. Ber-

dasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti dan membahas tentang jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang terdapat di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini.

### **III. METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif, dengan pertimbangan yaitu pendekatan yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sejumlah literatur yang akan diterapkan terhadap masalah yang dibahas sebagai pendukung. Statue Approach, karena sebagai bahan kajian bagi penulis yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Conceptual Approach, yaitu pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung.

#### **3.2 Pendekatan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan 2 macam pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual. Pendekatan Perundang-undangan, suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan

hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Namun analisis hukum yang dihasilkan oleh suatu penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan akan lebih baik bila dibantu oleh satu atau lebih pendekatan lain yang cocok. Hal ini berguna untuk memperkaya pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dalam menghadapi problem hukum yang dihadapi.

Pendekatan Konseptual, dalam ilmu hukum konsep-konsep dalam hukum perdata akan berbeda dengan konsep-konsep dalam hukum pidana. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

#### **3.3 Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer :
  - a) Undang-Undang Dasar 1945
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasannya.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepu stakaan, yang meliputi:buku-buku, makalah, surat kabar, artikel, buletin, informasi pada situs internet, makalah, karya ilmiah para sarjana, dan lain-lain yang berhubungan dengan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah.
- c. Bahan Hukum Tersier, dalam penelitian ini, adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Besar Bahasa Belanda.

Untuk mengumpulkan data tersebut maka akan dilakukan suatu proses pengumpulan data. Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepu stakaan.

Penelitian Kepustakaan yaitu cara mengumpulkan data atau bahan-bahan melalui literatur yang relevan dengan masalah yang dibahas dan dimaksudkan. Penelitian Kepus-

takaan akan menghasilkan data sekunder yang merupakan data utama dalam penelitian ini.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh baik itu bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan juga membaca dan mempelajari literatur serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **3.5 Analisis Bahan hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu:

- a. Tahap pertama, bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan diidentifikasi sesuai dengan pokok masalah yang dibahas ;
- b. Tahap kedua, bahan primer tersebut diklasifikasi dan dicari relevansinya dengan bahan hukum sekunder. Setelah bahan-bahan hukum tersusun menurut klasifikasi masalah, maka ;
- c. Tahap ketiga adalah melakukan analisis bahan hukum. Setelah bahan hukum dianalisis ;
- d. Tahap keempat yaitu menarik kesimpulan terhadap pokok masalah berdasarkan bahan hukum tersebut di atas.

**IV. HASIL PENELITIAN****Jaminan Kepastian Hukum Pasal 32 Ayat****(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah****1. Dasar Hukum Dan Syarat Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada ketentuan menimbang ayat (2) dibunyikan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggarannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan, pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hak atas tanah mempunyai peran yang amat penting dalam kehidupan manusia oleh karenanya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia harus di inventarisasikan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan

rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Adapun untuk syarat-syarat Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus:

- a. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
- b. Melakukan pemeriksaan data yuridis selama 60 (enam puluh) hari dikantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan beserta pengesahannya.
- c. Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
- d. Membukukan hak.
- e. Menerbitkan sertifikat.

Ketentuan mengenai pemberian hak milik atas tanah (baru) yang dikuasai negara dan atas hak pengolahan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah

Negara dan Hak Pengolahan.Pasal 22 ditegaskan ada 3(tiga) hal yang menjadi dasar hak atas Tanah: Menurut Hukum Adat; Karena Ketentuan Undang-Undang; Karena Penetapan Pemerintah.

Terjadinya hak milik berdasarkan ketentuan undang-undang, yaitu berdasarkan konversi sebagaimana dimaksud pada ketentuan kedua (ketentuan-ketentuan konversi) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni:

- a. Konversi tanah-tanah eks hak eigendom kepunyaan warga Negara Indonesia (yang dibuktikan pada tanggal 24 September 1960), dikonversi menjadi hak milik;
- b. Konversi hak milik adat (hak-hak adat atas tanah) kepunyaan warga negara Indonesia dikonversi menjadi hak milik.

Terjadinya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah dapat juga didasarkan kepada:

- a. Ketentuan landreform, yaitu seseorang yang memperoleh tanah dengan cara redistribusi obyek landreform oleh pemerintah yang akan ditingkatkan haknya menjadi hak milik (Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961).
- b. Pemberian hak milik berdasarkan yang berasal dari hak pengelolaan.

c. Pemberian hak milik berdasarkan konsolidasi tanah, transmigrasi, pencetakan sawah dan lain-lain sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan landreform.

d. Peningkatan hak dari hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik.

Pemberian hak milik secara misal kepada beberapa orang berdasarkan pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## **2. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Telah Diterbitkan Sertifikat Hak Milik**

Chadidjah Dalimunte, mengemukakan dalam penjelasan Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, hak-hak atas tanah harus didaftarkan, pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi sifat pemilik, disamping itu pendafataran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebaginya, dengan kata lain pendafataran tanah bersifat *Land Information dangeografis information system*.

Rustam effendi, mengemukakan bahwa pada dasarnya yang didaftarkan dalam pendafataran tanah itu adalah hak dimana fungsi hak

lebih dominan dalam pendaftaran tanah, yang terdaftar bukan hak, tetapi fungsi hak dengan tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memungkinkan haknya tersebut. Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan itu adalah sebagai berikut:

- 1) Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan:
  - a. Hak milik (Pasal 23 ayat (1) UUPA)
  - b. Hak Guna Usaha (Pasal 32 ayat (1) UUPA Jo. Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996)
  - c. Hak Guna Usaha (Pasal 38 ayat (1) UUPA)
  - d. Hak Pakai (Pasal 1 PMA Nomor 1 Tahun 1966)
  - e. Hak Pengelolaan (Pasal 9 PMA Nomor 9 Tahun 1965)
- 2) Hak-hak lain yang harus didaftar:
  - a. Hak Tanggungan, PPAT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditanda tangani APHT, mengirimkan ke kantor pertanahan. Maksud 7(tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap dari PPAT. Hak Tanggungan didaftarkan (saat lahirnya Hak Tanggungan).
  - b. Perwakafan Tanah Milik, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 aturan pelaksanaan dari

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.

- c. Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

Pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dikenal 3 (tiga) cara pendaftaran hak,  
sebagai berikut:

1. Pendaftaran hak di desa-desa lengkap, yaitu desa-desa yang telah dilakukan pengukuran desa demi desa.
2. Pendaftaran hak atas tanah pada desa-desa yang belum lengkap, yaitu desa-desa yang belum diselenggarakan pengukuran desa demi desa.
3. Pendaftaran hak atas tanah atas permohonan si pemegang hak sendiri.

### **Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

Di dalam pasal 7 peraturan Pemerintah nomo 10 tahun 1961 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan:

- a. Daftar Tanah ;
- b. Daftar Nama ;
- c. Daftar Buku Tanah ;
- d. Daftar Surat Ukur ;

Penjelasannya adalah sebagai berikut :

- a. Daftar tanah adalah dalam daftar ini akan didaftar semua tanah (tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara, taman-taman yang dipunyai oleh suatu hak, jalanan dan sebagainya) yang terdapat dalam suatu desa ;
- b. Daftar nama ialah daftar ini akan di daftar nama orang-orang yang mempunyai hak atas tanah ;
- c. Daftar buku tanah ialah dalam daftar ini didaftarkan hak-hak atas tanah, peralihan-nya dan pembebannya dengan hak lain ;
- d. Daftar surat ukur ialah kumpulan surat-surat ukur dimana dalam surat ini diuraikan keadaan, letak, luas serta batas-batas sesuatu bidang tanah yang haknya telah didaftar dalam buku tanah;

Dalam melaksanakan tugas tata usaha pendaftaran tanah menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 agar setiap perubahan hak atas tanah yang terjadi di kemudian dapat pula dilakukan pencatatannya dalam buku tanah (sertifikat dan daftar isinya), hal ini demi kelangsungan tata tertib pemeliharaan tata usaha sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Pendaftaran tanah yang dimaksud diatas, menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yaitu

sertifikat yang harus diakui atau diterima sebagai suatu alat bukti hak yang sah dan kuat, atas bidang tanah yang dihaki oleh seseorang atau badan hukum. Dalam proses pendaftaran tanah dengan pemberian sertifikat, diperlukan ketelitian dan ketepatan dari proses yang mendahuluinya sehingga suatu bidang tanah terdaftar, serta prosedur yang dilalui lebih efektif dan efisien, agar tidak memberatkan terhadap kepentingan rakyat banyak. Oleh karena itu, pemerintah harus menciptakan pendaftaran tanah ini melalui suatu yang sangat teliti dan terarah, sehingga tidak mungkin asal saja.

Atas dasar hal tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah untuk penyediaan data-data penggunaan tanah bagi pemerintah maupun untuk masyarakat sendiri demi terjaminnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang terimpun di kantor pertanahan, dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) Kelompok Yuridis, yang menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegang, peralihan dan pembebanannya jika ada, semua ini dihimpun dalam Buku Tanah;

2) Kelompok Teknis, yang menghimpun data-data tentang letak tanah dimana,panjang atau lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam surat ukur.

Berdasarkan keterangan-keterangan (data-data pertanahan) di dalam kedua kelompok di atas, diterbitkanlah sertifikat tanah. Jadi dengan demikian sertifikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetap-kan oleh Menteri.

Sebagai penegasan hak, maka Pasal 65 ayat (1) a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau alat buktinya tidak lengkap tapi ada keterangan saksi, maupun pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang menyatakan yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus adalah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut, dalam rangka menginventarisasikan data-data peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan bertujuan memberikan kepastian hak, yaitu:

- 1) Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah untuk dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dia adalah yang berhak atas tanah tersebut, apa hak dipegangnya, letak dan luas tanah.
- 2) Untuk memungkinkan kepada pihak siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli tanah, calon kreditur dan lain sebaginya.

Dengan diadakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status dan kedudukan

hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya. Untuk melaksanakan tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta PPAT yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya dan hal ini diatur dalam Keppres Nomor 26 Tahun 1988 yang telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10/2006.

### **3. Analisis Jaminan Kepastian Hukum yang Terdapat pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997**

Bawa pendaftaran tanah yang diselenggarakan secara baik menjadi dasar dan perwujudan dari tertib administrasi di bidang pertanahan, administrasi pertanahan yang dikelola secara tertib adalah merupakan harapan dari diadakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan adanya administrasi pertanahan yang tertib dan mutahir, maka baik anggota masyarakat maupun Pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum ataupun peren-

canaan atas bidang-bidang tanah secara cepat dan tepat.

Bawa salah satu sumber bagi pemutahiran data pendaftaran tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena demi pemutahiran data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan. Dalam pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 wajibkan setiap pemegang dari hak yang terdaftar untuk mendaftarkan setiap pengubahan data fisik dari bidang tanahnya (misalnya karena pemecahan, pemisahan, ataupun penggabungan) maupun pengubahan data yuridis dari hak atas tanahnya (misalnya karena diadakan pemindahan ataupun pembebanan hak).

Dengan demikian peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk mempunyai kemampuan teknis yang tinggi untuk dapat menjalankan profesi dengan sebaik-baiknya karena ketetapan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat sangat menentukan, karena akta PPAT merupakan perantara bagi proses pendaftaran pemindahan hak dan pemberian kepastian dan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan cara dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA, walaupun pada dasarnya UUPA tidak menganut sistem publikasi negatif yang murni karena menggunakan sistem pendaftaran hak dimana salah satu cirinya adalah kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dilakukan dengan seksama oleh pejabat pendaftaran tanah agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diajukan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Pemberian jaminan kepastian hukum bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten se-

suai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa

orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan kepada pemegang hak yang terdaftar. Dalam pelaksanaannya untuk mencapai maksud tersebut maka kepada pemegang hak yang terdaftar akan diberikan tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar. Pendaftaran tanah adalah sesuatu yang penting dalam kepemilikan tanah karena Berdasarkan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbit-

kan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah: Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidag tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 UUPA); Menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar ; Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah maka sengketa tanah dapat di hindari karena pemilik tanah mendapat perlindungan hukum dari pemerintah karena tanah merupakan sesuatu yang sangat penting di modern ini dan merupakan suatu investasi yang sangat berharga dan kadang dapat menimbulkan perselisihan bahkan pertumpahan darah. Maka dari itu lahirlah UUPA yang merupakan peraturan yang di harapkan dapat

menyelesaikan persoalan mengenai pertanahan.

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Oleh karena itu dengan adanya tujuan pendaftaran tanah yang telah dijelaskan diatas maka Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas memberikan jaminan kepastian hukum.

## **V. KESIMPULAN**

Bawa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepan-

jang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang 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 jangka 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 tersebut.

Sebab dalam Pasal 32 ayat (1) merupakan salah satu alat pembuktian yang kuat, sedangkan Pasal 32 Ayat (2) ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- Sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;

- Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
- Sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

## **DAFTAR PUSTAKA**

Achmad Ali, op. cit., hlm 279

Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Chulaem, Ahmad. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang: FH-Undip.

Dalimunthe, Chadijah. 2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan permasalahannya*, Medan: Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Fuller, Lon. 1971. *Morality of Law*, New Haven, Conn: Yale University Press

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, jilid 1 Djambatan, Revisi 2003, Jakarta: Sinar Grafika.

Isnaeni, Moch. 2016. *Hukum Benda dalam Burgelijkt Wetboek*. Surabaya: Revka Petra Media.

Kansil, C.S.T. 1983. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

M. Zen, A. Patra. 2004. *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Mahmud Peter Marzuki, 2009 *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pradana Media Group.

Mertokusumo, Soedikno. 2001. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Ed. 2 Cet 2, Yogjakarta: Liberty.

Mertokusumo, Sudikno. 1998. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandarmaju.

Perangin, Effendi, SH. 1992. *Sertifikat Hak Atas Tanah, Praktek Pengurusan*, Jakarta: Rajawali.

Rahartjo, Satjipto. 2009. *Hukum Dalam Jagad Ketertiban*, Jakarta: UKI Press.

Rasjidi, Lili. dan Rasjidi, Ira Tania. 2002. *Pengantar Filsafat Hukum*, Bandung: Mandar Maju.

Siahaan, MP. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teori dan Praktek)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Soekamto Soerjono, 1983. *Penegakan Hukum*, Bandung : Binacipta.
- Soekanto, Soerjono dan Mamuji, Sri. 1985. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono. 1991. *Pengaturan Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekamto Soerjono. 2004. Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum cetaikan kelima, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanityo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R. 2006. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Cet. Ke-37. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Thalib, Sayuti. 1985. *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Palembang: Bina Aksara.
- Waluyo, Bambang. 1991. *Penelitian Hukum Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Yamin, Muhammad & Dalimunthe, Chadijah. 2009. *Modul Hukum Agraria*, Medan: Program Studi Magister Kento-tarian Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.