

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EFEKTIFITAS PELAKSANAAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH DI KABUAPTEN MAJALENGKA**

**Oleh : Yeni Nuraeni, SH., MH.
Dosen Fakultas Hukum Universitas Majalengka**

ABSTRAK

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan, hal ini untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu merupakan penelitian kepustakaan, atau penelitian terhadap data sekunder, atau penelitian yang dilakukan dan ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan dan data primer yang diperoleh dengan cara wawancara dan observasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data diperoleh kesimpulan bahwa Pelaksanaan pendaftaran tanah hak atas tanah yang berlangsung di Kantor Pertanahan Majalengka belum sesuai, bahwa menurut aturan sebenarnya proses pendaftaran tanah adalah 98 (sembilan puluh delapan) hari kerja, tetapi kenyataannya waktu yang dibutuhkan ternyata lebih lama. Yaitu meliputi : pengumpulan dan pemeriksaan berkas permohonan dari pemohon, pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dimohonkan, pemeriksaan dan penelitian data yuridis oleh Panitia A (Ajudikasi), pengumuman data fisik dan data yuridis, pembuatan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis, pembukuan hak sampai dengan penerbitan sertifikat hak milik atas nama pemohon/pendaftar.

Kata kunci : Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Latar Belakang

Indonesia, sebagian besar penghidupan masyarakatnya atau mata pencahariannya masih mengandalkan ekonomi meraka di sektor pertanian. Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanian. Kondisi tata kota yang berubah-ubah di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanian, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.

Indonesia pula merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dengan besar kehidupan masyarakatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim Indonesia yang beriklim tropis. Tentunya dengan hal yang demikian, tanah menjadi objek yang sangat penting seiring dengan perkembangan kehidupan manusia saat ini. Memasuki era modern, tanah tidak lagi hanya sebatas menjadi sumber kehidupan, namun juga sebagai lahan tempat tinggal yang turun temurun untuk melanjutkan kelangsungan generasi kehidupan manusia. Hal ini menunjukkan bahwa adanya hubungan yang sangat erat manusia dengan tanah.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan

meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja digunakan sebagai tempat bermukim atau tempat tinggal dan bertani, akan tetapi bisa juga dijadikan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari pihak bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum sehingga dituntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diatur mengenai tanah dan air, yaitu dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan segala kekayaan yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) tersebut, maka pada 24 September 1960 Pemerintah Indonesia pada saat itu mengundang dan menyatakan

berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang dikenal juga dengan nama UUPA, bagi seluruh wilayah Indonesia.

Salah satu tujuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka diadakan pendaftaran tanah yang secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹

Pasal 19 ayat (1) UUPA ini ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “recht kadaster” artinya yang bersifat menjamin kepastian hukum. Adapun Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Masih banyak masyarakat Indonesia yang sukar untuk dapat mengatasi masalah ini dengan baik. Sebagian besar penduduk mengira masalah ini hanya dapat diselesaikan dengan uang. Cara instan ataupun cepat yang dilakukan dengan semakin besar mereka mengeluarkan uang maka akan semakin cepat pula penyelesaiannya. Padahal sesuai kenyataan, cara yang diambil ini salah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyelesaikan urusan dalam pendaftaran tanah menyatakan “uang yang diminta dari para pendaftaran tanah mereka akan masuk ke dalam kas negara dan bukan masuk ke saku pribadi dan proses ini biasa disebut sebagai uang administrasi”.

Pada awalnya pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam perjalanan waktu

¹ Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria

keberadaan Peraturan Pemerintah (PP) ini dianggap belum maksimal karena ada beberapa kendala di antaranya keterbatasan 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 terlaksanannya pendaftaran tanah dengan waktu yang singkat dan hasil 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 dikeluarkanlah peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk lebih menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Awalnya pendaftaran tanah bukan sebagai hal yang penting asasnya dilakukan, sebab yang diprioritaskan adalah fungsi haknya yakni bagaimana supaya dapat memberikan manfaat bagi

seluruh anggota keluarga kawasan yang hidup di atas tanah tersebut. Hanya saja, karena perkembangan kehidupan manusia yang satu sama dengan yang lain tidak mempunyai nasib yang sama dalam mengembangkan hidupnya, sudah barang tentu tanah milik bersama akan menjadi sasaran yang dikeluarkan bagiannya dari kepemilikan bersama tersebut.

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.

Rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya menjadi sertifikat tersebut dapat disebabkan ketidaktahuan masyarakat akan adanya aturan tentang keharusan pendaftaran tanah karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah kepada

masyarakat itu sendiri sehingga masyarakat tidak mengetahui pentingnya pendaftaran tanah milik mereka untuk dikonversi sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tersebut. Selain itu adanya persepsi yang timbul di tengah masyarakat bahwa pendaftaran hak atas suatu tanah hanya akan mempersulit mereka saja, mulai dari biaya yang mahal, proses yang berbelit-belit dan adanya perasaan takut jika tanahnya diatur oleh pegawai dari kantor pertanahan nantinya tanah akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sehingga timbul respon yang kurang baik dari masyarakat terutama di daerah pedesaan terhadap pengukuran tanah ataupun penelitian surat-surat bukti hak atas tanah yang kesemuanya itu akan memerlukan waktu yang sangat lama.

Untuk itu kiranya sangatlah penting suatu produk hukum yang dapat menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak-hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat diwujudkan sedini mungkin dengan menerapkan asas-asas pendaftaran tanah seperti yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tepat, mulai dari penerapan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sehingga permasalahan yang terjadi selama ini dapat diminimalisir seminimal mungkin.

Berdasarkan latar belakang di atas maka identifikasi permasalahan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka.
2. Faktor – faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Majalengka.
3. Sejauh mana pengetahuan masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah serta manfaat sertifikat tersebut.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji proses pelaksanaan Pendaftaran Hak

Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka.

2. Untuk mengetahui dan mengkaji tentang Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam proses Pendaftaran Hak Atas Tanah tersebut.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji sejauh mana pengetahuan masyarakat tentang pentingnya Sertifikat Tanah.

Kegunaan Penelitian

Penulis mengharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kegunaan baik secara teoretis maupun praktis, yaitu :

1. **Kegunaan Teoretis**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan dan pembinaan Hukum Tanah Nasional di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Serta dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum di bidang agraria, terutama yang berkaitan dengan permasalahan pendaftaran tanah, serta memahami langkah- langkah, prosedur, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi atau

dilengkapi dalam permohonan dalam pendaftaran tanah.

2. **Kegunaan Praktis**

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Sebagai sumber referensi tambahan bagi Materi Hukum Pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan Pendaftaran Hak Atas tanah.
2. Menjadi sumber informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah.
3. Menjadi bahan bagi mereka yang ingin mendalami masalah yang berkaitan dengan Hukum Pertanahan, khususnya mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah.
4. Menjadi sumbangan pemikiran bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka dalam menjalankan tugas pelayanan yang berkaitan dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu melukiskan fakta-fakta berupa data dan bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu merupakan penelitian kepustakaan, atau penelitian terhadap data sekunder, atau penelitian yang dilakukan dan ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain.

Tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian kepustakaan, yaitu mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain :

- 1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses analisis bahan hukum primer, berupa literatur, hasil penelitian, lokakarya, seminar yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya artikel majalah dan koran.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang berhasil diperoleh dari penelitian dilakukan dengan cara :

- a. Penelitian kepustakaan, yaitu mempergunakan data yang diperoleh dengan cara meneliti bahan yang merupakan data sekunder.
- b. Penelitian lapangan, yaitu data diperoleh dari instansi terkait dengan

persoalan yang tengah diteliti berupa data primer.

Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan penulis adalah wawancara, yaitu mengadakan tanya jawab untuk mendapatkan data secara langsung dari responden yang terkait dengan masalah pendaftaran hak atas tanah.

Analisis Data

Penarikan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dilakukan dengan metode analisis yuridis normatif, normatif karena penelitian bertitik tolak dari peraturan yang ada sebagai hukum positif.

Kualitatif merupakan analisis data yang berasal dari informasi hasil wawancara dan data kepustakaan. Dengan demikian merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumus angka.

Lokasi Penelitian

Di dalam penyusunan ini penulis mengambil lokasi penelitian di wilayah Kabupaten Majalengka untuk memperoleh data yang diperlukan. Penelitian lapangan dilakukan di :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka/BPN, Jl, Gerakan Koperasi Majalengka.
- b. Perpustakaan Universitas Majalengka.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang berlangsung di Kantor Pertanahan Majalengka belum sesuai, bahwa menurut aturan sebenarnya waktu yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran hak milik tanah atau pendaftaran tanah pertama kali menjadi sertifikat haknya adalah 98 (sembilan puluh delapan) hari kerja. Akan tetapi dalam kenyataannya waktu yang dibutuhkan ternyata lebih lama. Yaitu meliputi : pengumpulan dan pemeriksaan berkas permohonan dari pemohon, pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dimohonkan, pemeriksaan dan penelitian data yuridis oleh Panitia A (Ajudikasi), pengumuman data fisik dan data yuridis selama 2 (dua) bulan,

- pembuatan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis, pembukuan hak sampai dengan penerbitan sertifikat hak milik atas nama pemohon/pendaftar.
2. Kendala yang timbul dalam pendaftaran tanah minimnya alat bukti kepemilikan awal sebagai dasar bagi konversi hak lama ke dalam hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 jo PMNA No. 3 Tahun 1997 yang diajukan oleh pemohon merupakan kendala utama dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Majalengka yang menyebabkan pemeriksaan dan penelitian data yuridis yang dilakukan oleh Panitia A (Ajudikasi) memerlukan waktu yang lebih lama dari yang seharusnya dan pada akhirnya mengakibatkan lamanya proses penerbitan sertifikat haknya.
 3. Pentingnya sertifikat dan Manfaat dari sebuah sertifikta bagi masyarakat tersebut secara umum kita semua tahu bahwa manfaat dari sebuah sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti bahwa si pemegang atau orang

yang disebut dalam sertifikat tanah, adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Dalam arti bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan, seperti misalnya, saksi-saksi, akta jual - beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.

Saran

Untuk lebih meningkatkan kesadaran warga masyarakat di wilayah Kabupaten Majalengka mengenai pentingnya untuk mendaftarkan tanah-tanah mereka yang masih belum bersertifikat, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Untuk proses pendaftaran tanah agar masyarakat lebih mudah mendapatkan informasi yang benar mengenai pendaftaran tanah hak milik adat menjadi sertifikat, ada baiknya jika Kantor Pertanahan Majalengka menyediakan brosur mengenai jenis pelayanan yang

diberikan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk setiap jenis layanan yang didistribusikan kepada masyarakat melalui Desa/Kelurahan yang ada di wilayah Kabupaten Majalengka, atau bisa juga berupa layanan informasi yang bisa diakses melalui internet dengan membuat laman khusus Kantor Pertanahan Majalengka.

2. Agar tidak timbul kendala dalam pendaftaran tanah yaitu adanya pembinaan terhadap aparat atau pegawai Desa/Kelurahan dalam mengelola administrasi yang memuat data-data riwayat kepemilikan tanah-tanah milik adat atau lama yang ada di wilayah desa tersebut. Sehingga ketika berlangsung proses pendaftaran haknya tidak terhambat dan bisa diselesaikan dalam waktu yang tidak terlalu lama. serta harus mengadakan kegiatan-kegiatan yang mengikut sertakan peran aktif masyarakat baik itu berupa penyuluhan atau seminar mengenai pentingnya pendaftaran tanah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah (tanah) milik warga tersebut.
3. Agar masyarakat Kabupaten Majalengka mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan., agar tidak ada pemalsuan dalam sertifikat tanah. Serta tidak ada pengambilan hak tanah yang dilakukan oleh orang lain karena merupakan bukti yang kuat di persidangan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku :
Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.
AP. Parlindungan. 1997. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
_____. 1990. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung
Bachtiar Effendi. 1983. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung.
Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Hukum Tanah Nasional. Djambatan. Jakarta.
Badan Pertanahan Nasional. 1989. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran*. Jakarta.
Burhanudin Ali. 2008. *Mengurus sendiri Surat-surat penting dan surat izin usaha*. Hi-Fest Publishing. Jakarta
Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. 1985. *Ekistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
Efendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta
Kartini, Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta.
Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.
Supriyadi. 2015. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta
2. Peraturan Perundang –undangan
Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Sumber-sumber lain
Internet :



<http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-dan-fungsi-sertifikat-hak.html>

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>

<http://artonang.blogspot.com/2016/05/prona-proyek-operasi-nasional-agraria.html?m=1>