

KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Oleh :

A.A Ngr Wisnu Permadi

Putu Arya Sumerthayasa

Cokorde Dalem Dahana

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

This writing shall be entitled as "Legal Certainty implementation of Land Rights Registration Seen From Government Regulation No. 24 of 1997 ". It applies normative legal research methode combined with statute approaches. The purpose of this study was to determine how the function proprietary of Land For Evidence of Rights and how legal certainty on land certificates as proof of ownership of land. Government Regulation No. 24 Year about land registry. Ownership of land contains two aspects of evidence that such ownership can be said to be strong and perfect, namely: 1) evidence of a letter, and 2) the physical evidence that serves as assurance that the person concerned actually physically dominate the land and avoid going two different tenure.

Keywords: Property rights, land, PP 24, 1997

Abstrak

Skripsi ini berjudul “Kepastian Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak dan bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu : 1) bukti surat, dan 2) bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

Kata kunci : Hak milik, tanah, PP No.24 Tahun 1997

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam rangka Pembangunan Nasional saat ini, masalah Pertanahan mendapat perhatian yang khusus dari berbagai pihak. Sehubungan dengan itu, maka akselerasi dalam Pembangunan Nasional sangat memerlukan dukungan atas suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.¹ Sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar NRI 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Dari ketentuan pasal tersebut menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada.²

Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut, Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, juga telah dibentuk PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari PP No. 10 Tahun 1961. Pemberlakuan PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.³

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Keadaan ini juga merupakan salah satu tujuan UUPA untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak terlepas dari stelsel pendaftaran tanah yang dipakai dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggunakan stelsel negatif namun mengandung unsur positif, yaitu stelsel yang dimana

¹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya, h.101

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan Jakarta, h.XXXVII

³ Irawan Soerodjo, *op.cit*, h.55

pelaksanaan pencatatan dalam pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama subjek hak, tidak mengakibatkan bahwa subjek hak yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan hak atas tanahnya.

1.2 TUJUAN

Dari latar belakang diatas dapat dikemukakan rumusan masalah yang juga menjadi tujuan dari makalah ini yaitu :Bagaimanakah kepastian hukum dari pendaftaran hak atas tanah dan apa saja kendala – kendala dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum pada pendaftaran hak atas tanah?

2.1 METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang artinya berfokus pada peraturan tertulis dengan menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴

2.2. HASIL PEMBAHASAN

2.2.1 KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pada dasarnya salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang di tetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan/atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan di berikan sertifikat tanah.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , disebutkan sifat pembuktian sertifikat dimana sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Apabila putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang

⁴ Morris L Cohen, Kent C Olson, 2000, *Legal Research In a Nutshell*, Seventh Edition, WestGroup,ST.Paul,Minn, h. 1.

tetap menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah, maka Kepala BPN Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertifikat.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Sertifikat merupakan surat bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor

2.2.2 FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN UPAYA-UPAYA PENCEGAH

Dasar-dasar Ilmu Hukum yang menyebutkan dalam proses penegakan hukum, ada faktor-faktor yang mempengaruhi dan mempunyai arti sehingga dampak positif dan negatifnya terletak pada isi faktor tersebut. Menurut Soerjono Soekanto bahwa faktor tersebut ada lima, yaitu : Hukumnya sendiri, Penegak hukum. Sarana dan fasilitas, Masyarakat, Kebudayaan. faktor-faktor yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pendaftaran tanah di kota Denpasar disebabkan oleh beberapa faktor yaitu : 1. Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon. 2. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung. 3. Adanya faktor kurangnya

kesadaran hukum. 4. Pemohon menggunakan jasa orang lain. 5. Adanya faktor ekonomi atau biaya pendaftaran tanah.

Upaya BPN untuk mengatasi faktor penghambat dalam pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dengan cara sosialisasi kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui mengenai tata cara pendaftaran tanah .

KESIMPULAN

Proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 dapat di wujudkan. Faktor–faktor yang menghambat proses pendaftaran tanah ialah kesalahan informasi objek pendaftaran tanah, adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain, dan penggunaan jasa orang lain dalam pengurusan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Ardiwilaga, Roestandi, 1962, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Masa Baru, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002 , *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembaran Negara No.104