

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA**  
**(Studi Komparatif Hukum Pendaftaran Tanah Sebelum dan Setelah Terbitnya**  
**Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)**

**<sup>1</sup>Raka Ramadhan Andaru, <sup>2</sup>Anisya Detiana Yusma**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,

*E-mail: [rakaandaru1@gmail.com](mailto:rakaandaru1@gmail.com), [anisyadestianayusma@gmail.com](mailto:anisyadestianayusma@gmail.com)*

**ABSTRAK**

Penulisan ini bertujuan untuk menelaah perbedaan antara Hukum Pendaftaran Tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan Undang-Undang Cipta Kerja (UU Ciptaker) dengan metode penulisan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, Penulisan ini bertujuan untuk menelaah perbedaan antara Hukum Pendaftaran Tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan Undang-Undang Cipta Kerja (UU Ciptaker) dengan metode penulisan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, dengan adanya hasil aturan baru pada UU Ciptaker mengenai penggunaan dokumen elektronik untuk keperluan pendaftaran tanah, jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai, dan aturan baru mengenai dapat diberikannya Hak Atas Tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, dengan hasil aturan baru pada UU Ciptaker mengenai penggunaan dokumen elektronik untuk keperluan pendaftaran tanah, jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai, dan aturan baru mengenai dapat diberikannya Hak Atas Tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.

**Kata Kunci : pendaftaran tanah; hak atas tanah; agraria**

**ABSTRACT**

*This writing aims to examine the differences between the Land Registration Law in the Basic Agrarian Law (UUPA) and the Job Creation Act (Ciptaker Law) with a descriptive normative legal research writing method. This writing aims to examine the differences between Land*

*Registration Law in The Basic Agrarian Law (UUPA) with the Job Creation Act (Ciptaker Law) with a descriptive normative legal research writing method, with the results of the new regulation on the Copyright Law regarding the use of electronic documents for land registration purposes, the period of granting Hak Guna Business, Building Use Rights and Use Rights, and new rules regarding the granting of Land Rights in the above ground and basement spaces, with the result of the new rules in the Copyright Law concerning the use of electronic documents for land registration purposes, the period of granting Cultivation Rights, Right to use building and Right to Use, and new rules regarding land use land rights can be granted in the above-ground and underground spaces.*

***Keyword : land registration; land rights; agrarian***

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Berbicara Peraturan di bidang pertanahan di Indonesia, secara pokok diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta.

Untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, yaitu:

1. Menyediakan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas.
2. Menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961). PP 10/1961 dipandang tidak mampu memberikan hasil yang memuaskan, sehingga perlu disempurnakan dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Pada tahun 2020, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Agar UU Cipta Kerja dapat berlaku dengan efektif, pemerintah menetapkan banyak peraturan pelaksanaan. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18/2021).

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP No. 18/2021, pemerintah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN No. 16/2021).

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan maka rumusan masalah yang hendak dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apa saja perbedaan aturan terkait pendaftaran tanah sebelum dan sesudah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ?
2. Bagaimana perlakuan status tanah dengan bukti hak lama sebelum dan sesudah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ?

### **METODE PENELITIAN**

Tulisan ini merupakan hasil dari penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Penulis menggunakan data bahan hukum primer seperti Peraturan Perundang-undangan dan bahan hukum sekunder seperti buku-buku literatur, jurnal, dan bahan hukum lainnya.

### **PEMBAHASAN**

#### **1. PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara seporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Sudah disebutkan di awal bahwa pendaftaran tanah sangat penting dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas suatu tanah. Kegiatan ini juga bertujuan untuk memuat informasi tentang tanah dan untuk administrasi negara.

Hal ini seperti tertuang dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 3 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas hukum tentang properti yang telah terdaftar. Tujuan lain adalah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun obyek pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 9, antara lain mencakup bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak

guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf. Jenis lain adalah bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara.

Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Dalam pelaksanaannya, Panitia Ajudikasi terdiri dari beberapa orang anggota dari Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan. Kepala Desa di sini adalah kepala desa di mana tanah Anda berlokasi.

## **2. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH**

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP No. 18/2021 dilanjutkan oleh pemerintah dengan menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN No. 16/2021).

Permen ATR/BPN No. 16/2021 mengatur beberapa perubahan dari Permen ATR/BPN No. 3/1997. Dalam hal istilah yang ditetapkan, perubahan yang terdapat dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021 adalah perubahan penggunaan frasa Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dimaknai menjadi :

- (a) Kepala Seksi Survei dan Pemetaan sepanjang berkaitan dengan bidang fisik; atau
- (b) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran sepanjang berkaitan dengan bidang yuridis.

Kemudian, mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dimaknai dapat dilakukan secara elektronik sepanjang diatur dalam Peraturan Menteri. Selain itu, perihal izin lokasi yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini dimaknai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, yang izinnya tetap berlaku sepanjang jangka waktunya belum berakhir. Selanjutnya, beberapa perubahan lain yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021 adalah sebagai berikut:

### **Pemasangan Tanda Batas**

Mengenai pemasangan tanda batas, terdapat beberapa ketentuan tambahan, yaitu bahwa pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan dengan cara dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau *geotagging*. Pemasangan tanda batas tersebut dituangkan dalam surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan yang pembuatannya dibuat sesuai format dalam lampiran I Permen ATR/BPN No. 16/2021.

Pemasangan tanda batas dan pemeliharannya merupakan tanggung jawab pemohon. Kemudian, penetapan batas tersebut dilakukan oleh petugas ukur dengan ketentuan:

1. petugas ukur membacakan surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan di hadapan pemohon atau pihak yang berkepentingan; dan
2. pemohon menunjukkan batas bidang tanah yang dimohon.

Dalam hal-hal ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah maka penetapan batas dilakukan oleh petugas pengukuran berdasarkan penunjukan dari pelaku pembangunan sesuai dengan batas fisik bangunan yang sudah terbangun dan diverifikasi terhadap model 3 (tiga) dimensi bangunan yang terbangun.

### **Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)**

Dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021, jumlah NIB diubah menjadi 14 digit yang terdiri atas :

1. 2-digit pertama merupakan kode provinsi;
2. 2-digit berikutnya merupakan kode kabupaten/kota;
3. 9-digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan
4. 1-digit terakhir merupakan kode bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.

### **Prinsip Pengukuran Bidang Tanah**

Dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021, terdapat penambahan ketentuan bahwa prinsip dasar pengukuran ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah harus memenuhi kaidah teknis pengukuran dan pemetaan 3 (tiga) dimensi. Selanjutnya, mengenai batas ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang diidentifikasi pada peta 3 (tiga) dimensi harus diverifikasi di lapangan.

Perihal pengukuran bidang tanah tersebut diikatkan pada titik dasar teknik nasional, *Continuously Operating Reference Station* terdekat dan/atau detail-detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan di petanya.

### **Gambar Ukur**

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 16/2021, Gambar Ukur dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Gambar Ukur tersebut dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No. 16/2021. Kemudian, mengenai pengukuran bidang tanah dapat memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi yang mempertimbangkan lintas aspek ruang dan waktu serta komunikasi secara interaktif digital seperti teknologi *Augmented Reality/Virtual Reality (AR/VR)*, aplikasi komunikasi *video call/audio visual* atau teknologi lainnya.

### **Kegiatan Pendaftaran Tanah secara Sporadik**

Dalam penetapan pemberian hak atas tanah, pembuatan peta bidang tanah hasil pengukuran yang merupakan kewenangan kantor wilayah atau kementerian dilengkapi dengan unsur tematik. Kemudian, perubahan dan/atau pembatalan peta bidang tanah dapat dilakukan berdasarkan:

1. rekomendasi panitia pemeriksaan tanah;
2. permohonan dari pemilik tanah dan/atau keberatan dari pihak yang berbatasan, yang ditindaklanjuti dengan penetapan batas dan pengukuran kembali;
3. berita acara hasil revidu kajian teknis dan prosedur pengukuran dan pemetaan bidang yang telah ditetapkan atau kajian teknis lainnya dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, direktur yang membidangi pengukuran dan pemetaan kadastral atau direktur yang membidangi penetapan hak atau pejabat yang ditunjuk; dan
4. penyelesaian dari sengketa penguasaan dan kepemilikan bidang tanah dimaksud.

### **Manfaat Pendaftaran Tanah**

Manfaat Pendaftaran Tanah Manfaat pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA, Berbunyi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat tanda-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya. Menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.
5. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, dan untuk apa di pergunakan dan sebagainya.
6. Adapun syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah:
  1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas dilapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.
  2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang sah menurut hukum.
  3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu muktahir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Secara yuridis teknis, tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Dalam pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat.

## **Penyempurnaan Sistem Pendaftaran Tanah**

Beberapa Penyempurnaan Sistem Pendaftaran Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dipelajari secara seksama, maka terdapat sejumlah penyempurnaan sistem pendaftaran tanah, yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak diatur.

Adapun penyempurnaan-penyempurnaan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu adalah sebagai berikut :

1. Prosedur pengumpulan data dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan tetapi tidak mengabaikan kepastiannya. Penyempurnaan ini tertuang di dalam pasal 8 dan 25 jo pasal 26. Pasal 8, pada pokoknya menentukan bahwa untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah dibentuk Panitia Ajudikasi yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Sedangkan pasal 25 jo pasal 26, mengatur mengenai pengumpulan dan penelitian data tanah dalam rangka menilai kebenaran alat bukti. Dalam pasal 25 tersebut ditegaskan, bahwa pengumpulan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Hasil penelitian alat-alat bukti tersebut kemudian dituangkan dalam suatu daftar isian dan diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Jangka waktu yang cukup lama itu dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman diajukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran tanah secara sistematis) atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu). Selain pengumuman dengan cara di atas, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa. Dalam kaitan pengumpulan data ini, penggunaan teknologi modern dapat dilakukan. Misalnya penggunaan teknologi pengukuran dan pemetaan dengan cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GSM), atau penggunaan alat elektronik dan mikrofilm untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah. Pengaturan tentang penggunaan alat teknologi modern ini diserahkan kepada menteri.

2. Penegasan kekuatan pembuktian sertifikat sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA. Hal ini ditunjukkan di dalam pasal 32 yang menentukan adanya sistem publikasi negatif yang bertenden positif dengan memasukkan lembaga “*rechtsverwerking*” atau kedaluwarsa yang dikenal dalam hukum adat. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan sebagai berikut  
Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang lain 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 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.

Dalam ketentuan pasal 32 tersebut di atas, terlihat adanya penggunaan asas publikasi negatif yang sekaligus juga menunjukkan adanya ciri asas publikasi positif. Asas publikasi negatif ditunjukkan dengan adanya kekuatan pembuktian sertifikat atas tanah yang tidak bersifat mutlak, yakni selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya sertifikat itu dianggap benar. Dengan kata lain sertifikat sebagai alat bukti masih dapat digugurkan oleh alat bukti lain dalam proses peradilan. Asas ini mengandung suatu kelemahan, yakni tidak melindungi pemilik tanah yang beritikad baik, karena sewaktu-waktu dapat saja digugat pengadilan. Jadi, tidak ada kepastian hukum baginya. Untuk mengatasi kelemahan itu, dalam hukum barat dikenal lembaga hukum yang disebut “*acquisitieve verjaring*” atau “*adverse possession*”. Namun karena hukum tanah kita yang memakai *daar* hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya, maka dimasukkanlah lembaga “*rechtsverwerking*” sebagai gantinya.

Lembaga ini merupakan suatu lembaga hukum adat yang mengandung makna, bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Ketentuan yang sesuai dengan lembaga ini di dalam UUPA adalah pasal 27, 34 dan 40 yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan. Penerapan lembaga “*rechtverwerking*” ini di dalam ketentuan pasal 32 di atas jelas nampak pada

ketentuan batas waktu 5 tahun untuk dapat mengajukan keberatan terhadap orang yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah.

Dengan adanya batas waktu 5 tahun bagi seseorang untuk boleh mengajukan keberatan tersebut, sekaligus ini berarti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengadopsi asas publikasi positif, karena setelah batas waktu 5 tahun itu, jika tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan, maka kekuatan pembuktian sertifikat tanah yang bersangkutan adalah mutlak. Artinya seseorang yang hendak mengajukan keberatan atas telah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, kehilangan haknya untuk menggugat. Ini berarti, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai alat pembuktian yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

3. Penegasan kembali peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dimungkinkannya Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal-pasal yang berkaitan dengan penyempurnaan yang ketiga ini adalah pasal 37 dan pasal 40. Pasal 37 menegaskan mengenai wewenang PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilkaukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang.

Sedangkan pasal 40 menegaskan kewajiban PPAT untuk mengirimkan akta yang telah dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak dibuat akta tersebut. Dimungkinkannya Kepala Desa menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tertuang di dalam pasal 7 ayat (2) yang menyatakan, bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. Yang dimaksud dengan PPAT Sementara menurut Penjelasan pasal 7 ayat (2) adalah Kepala Desa. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, ketentuan semacam ini tidak dijumpai. Maksud diadakan ketentuan ini adalah untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT-nya untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

4. Penegasan tentang pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, melalui pengumpulan, pengolahan,

pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (pasal 1 angka 1). Sedangkan asas pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi asas, sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka (pasal 2). Menurut penjelasan pasal 2 tersebut, asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya secara terus-menerus berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka. Sementara itu tujuan dari pendaftaran tanah yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah : a. Untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar. c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Jadi, tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum juga

dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah. 5. Penyempurnaan yang lain lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kemungkinan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap. Dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis mengenai bidang tanah yang akan didaftar alat bukti tertulis tidak mutlak diperlukan. Hal ini ditunjukkan oleh pasal 24 ayat (2), yang menentukan bahwa dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada pasal 24 ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut) oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat : a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya. Ketentuan ini nampaknya dimaksudkan untuk memberikan jalan keluar atas kesulitan pemegang hak yang tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tertulis maupun bukti lainnya yang dapat dipercaya.

Demikianlah beberapa penyempurnaan yang dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kalau memperhatikan beberapa penyempurnaan tersebut, nampaknya sistem pendaftaran tanah saat ini lebih akomodatif dibanding sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sistem yang akomodatif tersebut terutama sangat nampak dalam pengaturan bukti kepemilikan di mana sistem pembuktian kepemilikan tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat akrab dengan tradisi masyarakat pedesaan yang pengaruh hukum adatnya masih kuat. Hal ini terlihat dengan adanya pengaturan, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah lama, alat buktinya dapat berupa bukti-butki tertulis, keterangan saksi, dan atau surat pernyataan yang bersangkutan, bahkan apabila bukti-butki tertulis tidak ada sama sekali, maka bukti berupa penguasaan secara fisik pun diakui.

### **3. STATUS TANAH DENGAN BUKTI HAK LAMA**

Permen ATR/BPN No. 16/2021, menambah ketentuan perihal alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perseorangan. Alat bukti tersebut dapat berupa petuk

pajak bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir, *Verponding* Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak PP No. 18/2021.

Apabila jangka waktu telah berakhir, maka :

- (a) Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah; dan
- (b) Status tanah tetap tanah bekas milik adat. kemudian, Pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak.

Pasal 95 (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara. (2) Pendaftaran Tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan: a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara bukan Tanah bekas milik adat; b. Tanah secara fisik dikuasai; c. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan d. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Pasal 96 (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini. (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah

Pasal 97 Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pasal 98 (1) Tanah swapraja atau bekas swapraja merupakan Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara. (2) Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada bekas pemegang Tanah swapraja atau bekas swapraja, apabila memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri Tanah untuk kepentingan swapraja. (3) Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikuasai oleh pihak lain, diberikan kepada pihak yang mengusahakan atau menggarap Tanah dengan iktikad baik. (4) Konsesi atau sewa atas Tanah bekas swapraja Lrapus dan menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara. (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak berlaku untuk Tanah swapraja atau bekas swapraja yang diatur menurut Undang-Undang.

## PENUTUP

Pelaksanaan pendaftaran tanah semenjak terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja banyak mengalami perubahan, diantaranya ialah mengenai Hak Pengelolaan yang dapat diberikan kepada Bank Tanah, selanjutnya dalam pasal 146 UU Cipta Kerja terdapat aturan baru mengenai dapat diberikannya Hak Atas Tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.

UU Cipta Kerja juga membuat aturan baru mengenai penggunaan dokumen elektronik untuk keperluan pendaftaran tanah. Dengan adanya ketentuan ini, akan terdapat perubahan dokumen sertipikat kepemilikan Haka Atas Tanah.

Perubahan lain yang juga terjadi pasca UU Cipta Kerja ialah terkait jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai.

Mengenai status tanah dengan bukti hak lama juga engalami perubahan, dimana ketentuan status tanah dengan bbukti hak lama yang berupa petuk pajak bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir, *Verponding* Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak PP No. 18/2021 diterbitkan.

Penulis memberikan saran agar pemerintah dalam hal ini mengkaji ulang mnegenai ketentuan status tanah dengan bukti hak lama yang hanya diberikan waktu 5 tahun. Menurut penulis jangka waktu ini sangat singkat, sebab melihat prosedur dann birokrasi yang masih sangat rumit untuk melakukan pendaftaran tanah justru akan merugikan masyarakat. Alangkah baiknya pemerintah terlebih dahulu memperbiki sistem pendaftaran tanah agar masyarakat mendapatkan kemudahan dalam melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU / LITERATUR

- Sumarja, FX. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah  
Bandar Lampung : Penerbit Universitas Lampung
- Santoso, U. (2019). Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah  
Yogyakarta : Prenada Media Group
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah.  
Bandung: Penerbit Bandar Maju.
- Parlindungan, A. P. 1993. Komentar Undang-Undang Pokok Agraria.  
Bandung: Mandar Maju.

### JURNAL

- Korompis. A. Shendy. (2018). Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak  
Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hlm. 5
- Yonathan. H. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, hlm.239
- Martianda. TA. (2015). Pengaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, hlm.39
- Widayanti. F. (2015). Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah menurut Undang Undang Pokok  
Agraria, hlm.17

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan. Hak Atas  
Tanah. Satuan Rumah susun. Dan Pendaftaran Tanah
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja