

URGENSI PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI HAK MILIK UNTUK PERTAMA KALI

Muhamad Iqbal, Herman Bastiaji Prayitno & lin Indriani
Fakultas Hukum Universitas Pamulang
dosen02144@unpam.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang di lakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termaksud penerbitan tanda-buktinya dalam pemeliharanya. Konsep keteraturan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Salah satu aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah. Rumusan Masalah Pertama, Bagaimanakah Kekuatan dan Kepastian Hukum Sertipikat Yang Diterbitkan Melalui Pengakuan Hak, KEdua, Kendala-kendala yang di temukan dalam pendaftaran tanah dan cara penyelesaiannya. Jenis dari penelitian ini adalah deskriptif komparatif yaitu memaparkan keadaan-keadaan yang nyata dalam praktek kemudian mencoba membandingkan dengan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan masalah tersebut, Dengan penelitian yang bersifat deskriptif komparatif diharapkan dapat diperoleh gambaran tentang data faktual yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Pertama Kali. Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun, dan pemegang hak tanggungan. Disamping itu, juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan Pemerintah untuk memperoleh data tentang sebidang tanah, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan: "Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuanketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19". Pendaftaran tanah secara sistematis memerlukan biaya yang tidak besar namun membutuhkan waktu yang lama, karena pendaftaran tanah sistematis dalam bentuk prona hanya dilaksanakan sekali dalam setahun.

Kata Kunci : Pendaftaran tanah, Hak Milik, Pertama Kali.

ABSTRAK

Land registration is a series of activities carried out by the state/government continuously and regularly, in the form of collecting certain information or data regarding certain lands in certain areas, processing, storing and presenting them for the benefit of the people, in the context of provide guarantees of legal certainty in the land sector, including the issuance of evidence for its maintenance. The concept of regularity that all activities must be based on appropriate statutory regulations, because the results will be evidence

according to law, even though the power of proof is not always the same in the laws of countries that organize land registration. One of the rules governing land registration is the Basic Agrarian Law (UUPA), the LoGA is a basic regulation that regulates the control, ownership, designation, use, and control of land use with the aim of managing and utilizing land for the greatest prosperity of the people. One of the aspects needed for this purpose is the certainty of land rights which is the main basis for legal certainty of land ownership. Formulation of the First Problem, How is the Strength and Legal Certainty of Certificates Issued Through Recognition of Rights, Second, the obstacles found in land registration and how to resolve them. The type of this research is comparative descriptive, which describes the real conditions in practice and then tries to compare them with the regulations that have to do with the problem. With comparative descriptive research, it is hoped that an overview of factual data related to the First Land Registration can be obtained. As explained in the previous discussion, the purpose of land registration is to provide legal certainty and legal protection to land rights holders, apartment unit owners, and mortgage holders. In addition, it is also intended to provide information to interested parties and the Government to obtain data on a plot of land, as well as for the orderly implementation of land administration. Article 23 paragraph (1) of the BAL states: "Ownership rights, as well as any transfers, cancellations, and encumbrances thereof with other rights must be registered according to the provisions referred to in Article 19". Systematic land registration requires a small fee but takes a long time, because systematic land registration in the form of prona is only carried out once a year.

Keywords: land registration, property rights, the first time.

LATAR BELAKANG

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrium* register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Torrens*). Dalam artian yang tegas *cadastre* adalah record (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).¹

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang di lakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dalam pemeliharanya.

Kata-kata terkait suatu rangkaian menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang di perlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Mengandung makna terus-menerus atau berkelanjutan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

Konsep keteraturan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Salah satu aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Undang-Undang

¹ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Mandar Maju, Bandung, 1999) hlm 18

Pokok Agraria (UUPA), UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.²

Diberlakukannya UUPA merupakan awal sejarah perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, khususnya mengenai Hukum di bidang pertanahan dan menghapus dualisme hukum pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, UUPA menegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, untuk selanjutnya pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali initial registrasion meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak Kegiatan pendaftaran tanah untuk

pertama kali yang dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan

secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, umumnya prakarsa datang dari pemerintah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1995 tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.³

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah melalui sporadik, tetapi diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan. Sedangkan pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan, melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan semakin meningkat kegiatannya.

Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik menurut P.P. Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dengan berlakunya PP No. 24 tahun 1997 ini diharapkan permasalahan tentang informasi mengenai pertanahan ini dapat

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Jakarta:Djambatan, 2005, hlm, 72-73.

³ Badan Pertanahan Nasional, 1997. Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 2-5 Maret 1997, hlm 46.

dihindarkan kekurangan atau tidak adanya jelasnya status kepemilikan (hak-hak atas tanah) yang ada, agar terwujud tujuan dari UUPA yaitu kepastian hukum hak atas tanah dan terwujudnya unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Selanjutnya, sebagai pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997). Sebagaimana disebutkan dalam pasal 13 ayat (4) PP No. 24 tahun 1997, pada pasal 73 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 juga disebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan. Sedangkan proses penerbitan sertifikatnya dilakukan melalui penegasan konversi dan/atau pengakuan hak sebagaimana disebut pada pasal 88 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Penegasan konversi diberikan jika hak atas tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain yang disetujui oleh pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik dengan nama pemegang hak yang terakhir, Sedangkan untuk Pengakuan Hak, jika alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah Kekuatan dan Kepastian Hukum Sertipikat Yang Diterbitkan Melalui Pengakuan Hak?
2. Kendala-kendala yang di temukan dalam pendaftaran tanah dan cara penyelesaiannya ?

METODE PENELITIAN

Jenis dari penelitian ini adalah deskriptif komparatif yaitu memaparkan keadaan-keadaan yang nyata dalam⁴ praktek kemudian mencoba membandingkan dengan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan masalah tersebut,⁵ Dengan penelitian yang bersifat deskriptif komparatif diharapkan dapat diperoleh gambaran tentang data faktual yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.

HASIL PEMBAHASAN

1. KONSEP PENDAFTARAN TANAH

Berdasar pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- 1) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

⁴ Iqbal, M. (2018). Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum. Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, 9(1), 87-100.

⁵ Iqbal, M. I., Susanto, S., & Sutoro, M. (2019). Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management. Jurnal Dinamika Hukum, 19(2).

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan terarur, 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 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”.

Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

- a. permohonan pengukuran;
- b. permohonan pendaftaran hak baru;
- c. permohonan pendaftaran hak lama
- d. permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;

- b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
- c. pengembalian batas;
- d. pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
- f. lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak

Ketentuan jaminan kepastian hukum tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang pada intinya menyatakan bahwa “karena bagi rakyat asli hukum agraria penjjajaan itu tidak menjamin kepastian hukum, maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, ⁶ yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”. Lebih detail lagi jaminan kepastian hukum ditegaskan dalam UUPA pasal 19, pasal 23, pasal 32, pasal 38 yang intinya menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum dengan menerbitkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah.⁷

Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah

⁶ Arisaputra, M. I., & SH, M. K. (2021). Reformasi agraria di Indonesia. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

⁷ Harsono, Boedi. 2006. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah, Cetakan Kelima belas, Djambatan, Jakarta, hlm 44.

susun, dan pemegang hak tanggungan. Disamping itu, juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan Pemerintah untuk memperoleh data tentang sebidang tanah, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan: "Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuanketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19". Menurut Penjelasan Umum IV UUPA, Pasal 23 ini ditujukan kepada pemegang Hak Milik, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu; sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat 'rechts kadaster' (yang menjamin kepastian hukum).

Selanjutnya, Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan: "Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut". Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) c UUPA bahwa dalam rangkaian pendaftaran tanah, akhir dari proses pendaftaran tanah adalah 'pemberian surat-surat tanda bukti hak' sebagai alat pembuktian yang kuat. Yang dimaksud dengan 'alat bukti yang kuat' dalam hal ini adalah bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam alat bukti itu harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah tentu data fisik dan data yuridis⁸ yang tercantum dalam

sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini, maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan (bahkan PPAT) dapat mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan, bahwa menurut PP 10 Tahun 1960 Surat Ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran, sehingga data yuridisnya harus sesuai dengan peta pendaftaran sedangkan menurut PP No. 24 Tahun 1997, Surat Ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan.⁹

Namun demikian, keberadaan sertipikat masih tetap terbuka untuk dibantah mengingat stelsel publikasi dari pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah stelsel negatif, yang kebenaran data yang disajikan tidak dijamin oleh negara. Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang berdasarkan hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi di dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi

⁸ Moleong, Lexy J., 1993. Metodologi Penelitian Kualitatif. Remaja. Rosdakarya, Bandung, hlm 12

⁹ Noer Fauzi, 2001. Pengakuan Sistem Penguasaan Tanah Masyarakat Adat, Jakarta, Bhumi Bhakti, Soeprapto, 1986. hlm 3

kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

2. KENDALA-KENDALA PENDAFTARAN TANAH DAN SOLUSI

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah melalui sporadik, tetapi diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan. Sedangkan pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan, melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis di kota Palu, dalam bentuk sebuah proyek yang dikenal dengan *prona*, dimana pada *prona* ini pemerintah memberikan kemudahan dalam mendaftarkan tanah 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (pasal 32 ayat 1) bagi rakyat dengan ekonomi menengah kebawah, dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik, pendaftaran tanah secara sistematis melalui program seperti ini sangat membantu masyarakat kecil dalam mendaftarkan tanah mereka sebab segala beban biaya ditanggung sepenuhnya oleh Pemerintah, dimana anggaran yang digunakan dalam program tersebut berasal dari APBN dan pinjaman dana dari World Bank.

Pendaftaran tanah secara sistematis memerlukan biaya yang tidak besar namun membutuhkan waktu yang lama, karena pendaftaran tanah sistematis dalam bentuk *prona* hanya dilaksanakan sekali dalam setahun. Selain hanya dilaksanakan sekali dalam setahun, *prona* juga terbilang kurang disosialisasikan oleh pemerintah setempat kepada masyarakatnya sehingga masyarakat tidak

mendapatkan informasi yang jelas, akibatnya ialah masyarakat tidak mengetahui bagaimana sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah tersebut, syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapi dalam mendaftarkan tanah mereka, dan apa saja proses yang harus dilalui oleh masyarakat agar tanah mereka mendapatkan sertifikat sehingga memiliki kepastian hukum atas tanahnya.

Oleh karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pendaftaran tanah sistematis, maka masyarakat berinisiatif mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, meskipun pendaftaran tanah secara sporadik membutuhkan biaya yang sangat mahal.

KESIMPULAN

Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas tanah adat menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebelum didaftarkan harus dikonversi terlebih dahulu, baik secara sistematis maupun sporadik. Melalui lembaga konversi hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA disesuaikan dengan hak yang ada di UUPA. Terhadap hak atas tanah adat yang memiliki bukti-bukti tertulis atau tidak tertulis dimana pelaksanaan konversi dilakukan oleh Panitia Pendaftaran Ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk sistematis atau dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk sporadik, prosesnya dilakukan dengan penegasan hak sedangkan terhadap hak atas tanah adat yang tidak mempunyai bukti dilakukan dengan proses pengakuan hak. Dalam rangkaian pendaftaran tanah pertama kali, akhir dari proses pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang umum disebut "sertipikat" sebagai alat bukti hak yang kuat. Jaminan kekuatan dan kepastian hukum sertipikat yang diterbitkan melalui pengakuan hak sama dengan sertipikat yang diterbitkan melalui

konversi maupun penegasan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 dan pasal 23 UUPA dan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat adalah data yang benar dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Adapun manfaat pendaftaran tanah secara sistematis bagi pemilik hak atas tanah yaitu : prosedurnya mudah (Panitia datang ke lokasi), biaya murah, waktu cepat (Pengumuman 30 hari), memberikan kepastian hukum, memberikan rasa aman, harga tanah lebih mahal, dapat dijadikan jaminan hutang, memudahkan peralihan hak, penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak keliru. Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidangbidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah melalui sporadik, tetapi diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan. Sedangkan pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan, melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Pendaftaran tanah secara sistematis memerlukan biaya yang tidak besar namun membutuhkan waktu yang lama, karena pendaftaran tanah sistematis dalam bentuk prona hanya dilaksanakan sekali dalam setahun. Selain hanya dilaksanakan sekali dalam setahun, prona juga terbilang kurang disosialisasikan oleh pemerintah setempat kepada masyarakatnya sehingga masyarakat tidak mendapatkan informasi yang jelas, Oleh karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pendaftaran tanah sistematis, maka masyarakat berinisiatif mendaftarkan sendiri tanahnya ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, meskipun pendaftaran tanah secara sporadik membutuhkan biaya yang sangat mahal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Mandar Maju, Bandung, 1999) hlm 18
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Jakarta:Djambatan, 2005, hlm, 72-73.
- Badan Pertanahan Nasional, 1997. Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 2-5 Maret 1997, hlm 46.
- Iqbal, M. (2018). Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 9(1), 87-100.
- Iqbal, M. I., Susanto, S., & Sutoro, M. (2019). Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management. *Jurnal Dinamika Hukum*, 19(2).
- Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interkasi Manusia." *Literasi Hukum 3.2* (2019): 1-9.
- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan 9.1* (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG 2.1* (2017).
- Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." *Jurnal Dinamika Hukum 19.2* (2019): 370-388.
- Indriani, lin, et al. "PEMBINAAN PENGELOLAAN LAHAN TEPI PANTAI BERDASARKAN ASPEK HUKUM DAN PENGEMBANGAN INDUSTRI." *Abdi Laksana: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat 1.3* (2020): 406-411.

Putra, Eldo Pranoto, and Muhamad Iqbal. "IMPLEMENTASI KONSEP Keadilan Dengan Sistem Negatif Wetteleijk Dan Asas Kebebasan Hakim Dalam Memutus Suatu Perkara Pidana Ditinjau Dari Pasal 1 Undang-Undang No 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman (Analisa putusan No. 1054/Pid. B/2018/PN. Jkt. Sel)." Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum 3.1 (2020): 40-58.

Soeprapto, 1986. hlm 3

Peraturan

Undang –Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang

-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Arisaputra, M. I., & SH, M. K. (2021). Reformasi agraria di Indonesia. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

Harsono, Boedi. 2006. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah, Cetakan Kelima belas, Djambatan, Jakarta, hlm 44.

Moleong, Lexy J., 1993. Metodologi Penelitian Kualitatif. Remaja. Rosdakarya, Bandung, hlm 12

Noer Fauzi, 2001. Pengakuan Sistem Penguasaan Tanah Masyarakat Adat , Jakarta, Bhumi Bhakti,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah