

Analisis Yuridis tentang Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Nayla Lutpiana Dewi¹, Shafira Nur Alnnisal², Putri J Lesikal Amanda Z³, Asmak UI Hosnah⁴

^{1,2,3,4}Universitas Pakuan, Jl. Pakuan, RT.02/RW.06, Tegallega, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat
lutfilalaldewil873@gmail.com

Abstract

Land registration according to government regulation Number 24 of 1997 is one of the important aspects of the important regulations in land ownership and use regulations in Indonesia. This regulation includes various rules and procedures that must be followed by land owners or interested parties in managing land. This land registration aims to create legal certainty and transparency in land ownership, as well as encourage investment and sustainable development. Land registration according to government regulation Number 24 of 1997 is a very important step in managing land in Indonesia, which has significant implications for the body that confirms land ownership rights, protects the rights of the parties involved, and encourages sustainable development in this country. (Dr. Urip Santoso, S.H., 2010:1).

Keywords: Learning Model, Project Based Learning Model, Education

Abstrak

Pendaftaran Tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah salah satu aspek penting dalam peraturan penting dalam peraturan kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Peraturan ini mencakup berbagai aturan dan prosedur yang harus diikuti oleh pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan dalam pengurusan tanah. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan transparansi dalam kepemilikan tanah, serta mendorong investasi dan pembangunan yang berkelanjutan. Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan langkah yang sangat penting dalam mengelola tanah di Indonesia, yang memiliki implikasi yang signifikan oleh badan yang mengukuhkan hak kepemilikan tanah, melindungi hak para pihak yang terlibat, dan mendorong pembangunan yang berkelanjutan di negara ini. (Dr. Urip Santoso, S.H., 2010:1).

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Objek Tanah, Sertifikat Tanda Bukti, Pembuktian Hak.

Copyright (c) 2024 Nayla Lutpiana Dewi, Shafira Nur Alnnisal, Putri J Lesikal Amanda Z, Asmak UI Hosnah

✉Corresponding author: Nayla Lutpiana Dewi

Email Address: lutfilalaldewil873@gmail.com (Jl. Pakuan, RT.02/RW.06, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jabar)

Received 26 January 2024, Accepted 30 January 2024, Published 05 February 2024

PENDAHULUAN

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, LNRI. Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2023. Undang-Undang ini lebih di pahami dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Setelah di undangkan UUPA maka berlakulah hukum agraria nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan hindia belanda antara lain *Agrarische Wet Stb* 1870 No. 55 dan *Agrarische Belsuit Stb*. 1870 No. 118.

Manfaat di undagkannya UUPA, sebagaimana yang dimaksud dalam pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hal ini dikenal dengan sebutan *Rechrs Cadaster/legal cadastre*, jaminan kepastian hukum yang akan di wujudkan dalam pendafrtan tanah mencakup

kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak pendaftaran tanah ini akan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak nya. Sebaliknya dari pendaftaran tanah yang *rechrs cadastre* adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memastikan siapa yang membayar pajak atas pendaftaran tanah inimenghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan **Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)**.

Selanjutnya pendaftaran tanah menurut pasal 19 Ayat (1) UUPA yang diatur dlam peraturan pemerintah. Pertauran pemerintah disini sudah dibuat, yang awalnya adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendafrtan tanah, LNRI Tahun 1960 No. 28 – TLNKRI 2171, lalu peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendafrtan tanah, LNKRI Tahun 1997 Nomor 59-TLKNRI Nomor 3696 tidak berlaku lafi di peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dilnyaltalkaln dallalm palsall 65 peralturaln pemerilntalh Nomor 24 Talhun 1997, **jadi dengan berlakunya peraturan pemerintah ini, maka tanah pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (LNKRI Tahun 1961 Nomor 28 TLNKRI Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi.** Peralturaln pemerilntalh Nomor 24 Talhun 1997 dilsalhkalkn paldal talnggall 8 Julil 1997, nalmun balru berlalku secalral efektifl mulalil 8 Oktober 1997, sebalgalilmalnal yalnng dilnyaltalkaln dallalm palsall 66. peralturaln pemerilntalh Nomor 24 Talhun 1997 terdilril altals 10l (sepuluh) balb daln 66 palsall.

Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memiliki kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertahanan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan di Indonesia.

Pengertian pendafrtan tanah dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah penyempurnaan ruang lingkup kegiatan pendafrtan tanah menrut pasal 19 Ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah baru diatur dalam pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah secara berulang-ulang, berkelanjutan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan pemeriksaan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanahdan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pasal 2 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas:

1. Asas sederhana
2. Asas aman
3. Asas terjangkau
4. Asas mutakhir
5. Asas terbuka

METODE

Karya ilmiah ini bersifat yuridis normatif maka dari itu menggunakan data data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dalam melakukan karya ilmiah ini menggunakan pendekatan Undang-Undang (statuta approach) yaitu pendekatan yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar. Bahan hukum yang didapat selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagaian-bagaian tertentu agar di selesaikan menjadi data informasi. Hasil analisis bahan hukum kemudian di interpretasikan. Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data adalah dengan cara data yang diperoleh di analisis secara deskriptif dan kualitatif.

HASIL DAN DISKUSI

kegiatan pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah merupakan kumpulan dari, kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berulang-ulang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, pemeliharaan dat. Fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudag ada haknya dan gak miliknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, bidang tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Pada pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaram tanah yang dilakukan oleh pemerintah yaitu:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat keterangan bukti hak. Yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Apabila pendaftaran tanah dilakukaj pertama kali maka kegiatan tersebut berlaku:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan perbuatan peta pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah

5. Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan sesuatu sistem penomoran (pasal 1 angka 16 aturan pemerintah nomor 24 tahun 1997). Bidang-bidang tanah yang sudah diukur atau sudah di berikan nomor pendaftarannya pada peta daftaran dalam daftar tanag. Dalampembentukan, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah ini telah di atur oleh menteri negara agraria/kepala badan pertahanan nasional.(hartono 1986)

6. Pembuatan surat ukur

Surat ukur merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997)

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pendafran tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Daftar tanah

Daftar tanah merupakan dokumen berupa daftar yang memuat identitas bidang-bidang tanah dengan menggunakan sistem penomoran.

2. Surat ukur

Dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

3. Daftar nama

Dokumen berupa daftar yang membuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilik hak milik atas suatu rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu.

4. Buku tanah

Dokumen berupa daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan sistem pendaftaran tanah ini dilakukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, sedangkan yang mengandung sistem positif akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Pendaftaran tanah juga dilaksanakan melalui dua cara, yang pertama-tama secara sistematis yaitu melalui wilayah satu desa atau kelurahan sebagaimana yang dilaksanakan atas prakasa pemerintah, dan sporadis, pendaftaran mengenai bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau masal.(hartono 1999)

Objek pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat

Objek pendaftaran tanah

Dalam ketentuan pasal 9 perturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah meliputi hak-hak undang-undang pokok agraria adapun objek pendaftatrn tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara

Dalam tanah negara sebagai onjek pendafrtan tanah dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Adapun pendafrtan tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Penerbitan sertifikat

Setelah bambukuan, maka selanjutnya dilakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut, termasuk pemegang hak milik atas tanah. Hal ini di atur dalam pasal 31 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat 1. Yang menyngkut data fisik dan data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan oleh pihak yang bersangkutan.

Untuk hak atas tanah hak milik satuan rumah susun milik bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang menerima kepala salah satu pemegang hak bersama atas persetujuan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Sertifikat ini juga bisa di keluarkan sebanyak jumlah pemegang hak bersama atau diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat gak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama dan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat diteteapkan oleh menteri.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk mengatur proses pendaftaran tanah guna menciptakan kepastian hukum dan mencegah sengketa, memiliki peran penting dalam menegakkan keadilan dan ketertiban hukum terkait kepemilikan.

REFERENSI

- Dr. Uriip Santoso, S.H., M.H. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Surabaya: Deepublish.
- Hairtono, Budi. 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Himpunan.
- Hairtono, Budi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta.
- Hairtono, Budi. 2010. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta.