

**KONSEKUENSI PENERAPAN SISTEM NEGATIF DALAM  
PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997  
TERHADAP KEKUATAN SERTIFIKAT**

Oleh :

**CH. Anggia HDKW**

*The implementation of Land Registration based on PP no. 24/1997 has brought the significant benefit, especially for the holder of land rights to have the law assurance of their status as holder and also rights of their land. And the other hand, it also gives the law assurance for the third party (buyer and creditor) about the rights of the land which is intended to buy or to be made as collateral.*

*The application of negative system in the land registration process brings a consequence. It is that the letter of rights issued by National Land Body (called land certificate), becomes a strong evidence, meaning whenever there is no other evidence is able to prove otherwise concerning physically and legally data of the land, the Judge will use the certificate as a proof of evidence.*

## **PENDAHULUAN**

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah (PP) No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961. Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1997. Dalam Ketentuan Penutup pasal 56 dan 66, ditentukan bahwa Peraturan Pemerintah tersebut mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan dan bahwa sejak tanggal tersebut PP 10/1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam Ketentuan Peralihan pasal 64 dinyatakan, bahwa semua peraturan perundang-

undangan pelaksanaan PP 10/1961 yang telah ada tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah ataupun diganti berdasarkan PP yang baru. Juga dinyatakan, hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut PP yang baru. Ketentuan peralihan tersebut memungkinkan pendaftaran tanah tetap dilaksanakan tanpa ditunda menunggu tersedianya secara lengkap peraturan-peraturan pelaksanaan yang baru (Boedi Harsono, 1997:224).

Dalam Pembangunan Jangka Panjang peranan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan

akan meningkat, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu maka akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-pertama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak lain yang berkepentingan ( pihak ketiga seperti calon pembeli atau calon kreditor ), untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan itu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana yang dimaksud diatas. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP 10/1961 selama 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang tanah yang sudah didaftar (Boedi Harsono, 1997:424). Oleh karena itu dalam

rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik dalam pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, maka diundangkan Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997.

Pendaftaran hak atas tanah pada mulanya dilakukan sebagai usaha untuk menuju kearah kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Pada perkembangan selanjutnya yaitu dengan berlakunya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. ( pasal 3

Peraturan Pemerintah Np. 24 Tahun 1997 ).

Dengan demikian pendaftaran hak atas tanah yang berlaku sekarang ini lebih luas tujuan yang akan dicapainya. Perintah untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah itu sendiri dapat dibaca pada ketentuan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang pada hakekatnya ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat "Recht Kadaster" yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian dalam hal orang memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya ia mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang akan menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, dia akan mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Jika memerlukan uang dari ketentuan hukum yang bersangkutan ia mengetahui tanah miliknya itu akan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Juga dalam hal jika seseorang mempunyai tanah pertanian maka berdasarkan ketentuan landreform sipemilik harus bertempat tinggal di wilayah kecamatan tempat letak tanahnya, dengan penerapan sanksi apabila tidak dipatuhi. Dengan penyelenggaraan tanah yang bersifat Recht Kadaster maka mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang

sedang dikuasainya atau dimilikinya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah. Bagi mereka yang memerlukan keterangan tentang pendaftaran tanah yaitu bagi calon pembeli atau calon kreditur yang akan menerima tanah sebagai jaminan akan dengan mudah memperolehnya karena keterangan-keterangan mengenai tanah tersebut disimpan pada buku tanah di kantor penyelenggaraan pendaftaran tanah, terbuka untuk umum (Boedi Harsono, 1997:70).

Adapun pendaftaran hak atas tanah tersebut diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan para pemegang hak atas tanah serta keadaan masyarakat dan negara, keperluan lalu lintas sosial ekonomi. Pendaftaran tanah diselenggarakan mulai desa/kelurahan yang lambat laun akan ditingkatkan penyelenggaraannya pada tingkatan selanjutnya yang pada akhirnya akan meliputi seluruh wilayah Indonesia baik terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar maupun yang sudah terdaftar.

Melihat kondisi ekonomi masyarakat Indonesia sekarang ini masih banyak yang hidup dibawah garis kemiskinan mengakibatkan masih banyak yang tidak begitu memperdulikan tentang status kepemilikan atas sebidang tanah yang ditempatinya atau dihuninya bersama keluarga khususnya terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar atau masih merupakan tanah-tanah yang didasarkan pada hukum adat, maka ini merupakan salah satu hal yang harus dipahami dan dipiorkan oleh pemerintah

agar anggota masyarakatnya dapat mempunyai kepastian tentang status kepemilikan tanahnya dengan diterbitkannya sertipikat.

Yang dimaksud 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 surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (pasal 1 Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997).*

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti. Kata-kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berturut-turut menjadi satu

kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata "terus-menerus" menunjuk 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 yang terakhir. Kata "teratur" menunjukkan, 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.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

1. data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.(Boedi Harsono,1997:72)

Dari uraian tersebut dapat diambil pengertian bahwa proses pendaftaran tanah sangat diperlukan guna terbitnya surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertipikat baik terhadap bidang tanah yang belum terdaftar maupun yang sudah terdaftar

termasuk juga atas satuan rumah susun serta dalam hal terjadi pemasngan hak tanggungan jika terjadi jaminan hutang atas tanah.

Dari uraian yang telah penulis paparkan diatas tampak bahwa proses pendaftaran tanah mempunyai peranan yang penting baik bagi pemegang hak atas tanah maupun negara termasuk pihak ketiga.

Agar permasalahan yang ada dapat dibahas secara lebih terfokus pada permasalahan yang akan diangkat ini perlu adanya pembatasan terutama hanya menyangkut proses pendaftaran hak atas tanah dan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan.

## **PERMASALAHAN**

Permasalahan yang akan dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah konsekuensi penerapan sistem negatif dalam proses pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terhadap kekuatan sertipikat ?
2. Apakah proses pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sudah dapat mengatasi persoalan tentang kemudahan syarat, prosedur, biaya dan waktu bagi pemegang hak atas tanah tentang keinginannya untuk mendapatkan sertipikat ?

## **PEMBAHASAN**

Berdasar uraian latar belakang dan permasalahan yang diangkat maka penulisan disini mempunyai tujuan untuk mendapatkan gambaran yang lengkap dan jelas tentang peranan kekuatan sertipikat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dilakukan dengan menerapkan sistem negatif.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) setempat dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis terhadap permasalahan yang ada yaitu dengan mengkaji permasalahan yang ada dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asas dalam pendaftaran tanah

1. Asas sederhana yaitu dimaksudkan bahwa dalam proses pendaftaran tanah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman yaitu 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.

3. 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 terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir yaitu dimaksudkan bahwa 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.

#### Obyek pendaftaran tanah

Berdasar pada pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Obyek pendaftaran 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.

#### Pelaksanaan pendaftaran tanah

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya.
3. Penerbitan sertipikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

#### Cara pendaftaran hak atas tanah

1. Pendaftaran tanah secara sistematik.

Pendaftaran tanah ini merupakan rencana kerja dari pemerintah kepada daerah-daerah yang dianggap perlu untuk segera dilakukan pendaftaran tanah dalam bentuk pensertifikatan masal. Karena merupakan inisiatif dari pemerintah maka biaya pendaftaran tanah ditanggung sepenuhnya oleh pemerintah, yang dalam hal ini pelaksana dilapangan adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dengan dibantu oleh PPAT, Kepala Desa/Kelurahan beserta jajarannya.

Penunjukan wilayah yang akan menjadi sasaran pendaftaran tanah ini ditentukan oleh pemerintah

dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi setiap daerah.

2. Pendaftaran secara sporadik.

Pendaftaran hak atas tanah ini dilaksanakan karena adanya permintaan dari perseorangan atau secara kolektif ( kelompok ) yang ditujukan kepada Badan Pertanahan setempat. Karena inisiatif berasal dari perseorangan atau kelompok maka segala biaya ditanggung sendiri oleh pihak yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Kegiatan ini diawali dengan Pengukuran dan pemetaan yang meliputi kegiatan :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
4. Pembuatan daftar tanah.
5. Pembuatan surat ukur.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah , bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah terlebih dulu ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yng bersangkutan.

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas

berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Dan penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik dan untuk batas-batas tersebut diberi patok-patok atau tanda batas sehingga jelas antara satu hak atas tanah tertentu dengan hak tanah lainnya. Dalam hal penetapan tanda batas tersebut harus terjadi kesepakatan antara pemohon dengan tetangga yang berbatasan tersebut yang dituangkan dalam veldwerk dari petugas pengukuran dan pemetaan tersebut, karena kesepakatan ini merupakan dasar untuk diterbitkannya surat ukur dan sertifikat hak atas tanah.

Oleh karena itu apabila tidak terjadi kesepakatan maka pengukuran tersebut tidak dapat dilanjutkan dan penerbitan sertifikat menjadi tertunda sampai para pihak yang bersengketa baik atas pengukuran dan penerbitan sertifikat menyelesaikannya melalui pengadilan setempat.

### **SISTEM PENDAFTARAN TANAH**

Dalam sistem pendaftaran tanah, dikenal 2 (dua) sistem yaitu Sistem positif dan Sistem Negatif.

Dalam sistem positif, proses pendaftaran tanah dilakukan dengan sangat teliti, cermat dengan menggunakan alat yang canggih seperti foto udara,

khususnya jika dilakukan konversi atau dilakukan pemecahan hak atas tanah yaitu suatu kegiatan dalam proses pendaftaran tanah yang memerlukan adanya pengukuran langsung atas data fisik tanah untuk menentukan batas-batas atas bidang tanah. Terhadap konversi yaitu bagi tanah-tanah adat atau tanah yang belum terdaftar jika melalui pendaftaran tanah secara sistematis maka akan melalui tahapan dari desa ke desa secara lengkap sehingga peluang untuk terjadinya kesalahan sangat kecil.

Dalam sistem positif ini, apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak (satu-satunya alat bukti). Terhadap pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan yang mutlak, meskipun dikemudian hari ternyata ada keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar dan kepada pihak yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Dalam sistem negatif proses pendaftaran tanah dilakukan dengan teliti dan cermat walaupun tidak secermat dan seteliti pada sistem positif, artinya pihak pelaksana pendaftaran tetap bersikap aktif dengan cara meneliti data-data yang masuk dan terhadap pelaksanaan konversi tetap dilakukan pengukuran untuk mendapatkan kepastian tentang data fisik tanah.

Dalam sistem negatif ini, surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian

yang kuat sehingga kalau ada kesalahan akan dilakukan pembetulan.

### **PEMBUKTIAN HAK LAMA**

Terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan dari pemohon yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar haknya (pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian maka pembuktian haknya dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 ( duapuluh ) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

1. Penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh pemohon yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah yang bersangkutan, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, yang dalam hal ini biasanya keterangan dari tetangga yang berbatasan serta keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang didukung adanya

- riwayat tanah yang dikeluarkan oleh kepala Desa/Kelurahan setempat.
2. Selama masa pengumuman yang dilakukan 30 ( tigapuluh ) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 ( enam puluh ) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau masyarakat desa setempat ataupun desa/kelurahan yang bersangkutan serta pihak lainnya.

### **PEMBUKTIAN HAK BARU**

Untuk keperluan pendaftaran hak :

1. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
  - asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
2. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
3. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

4. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan ; ( A.P. Parlindungan, 1999:102).

Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Adapun yang dimaksud dengan akta ikrar wakaf adalah akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut , merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Maksud dari hak milik atas satuan rumah susun diatas adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu , yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjuk satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang di haki bersama tersebut.

Akta pemisahan yang dimaksud adalah akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun.

Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftarkan

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya (Boedi Harsono, 1997:68).

Konsekuensi penerapan sistem negatif dalam proses pendaftaran tanah berdasar Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terhadap kekuatan sertifikat.

Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari uraian yang ada dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa UUPA tidak menganut sistem positif tetapi lebih menerapkan sistem negatif yang bertendensi positif artinya para pelaksana pendaftaran hak atas tanah tetap aktif melakukan pendataan dan penelitian serta pencocokan dengan data fisik tanah yang ada dilapangan walaupun tidak perlu dengan menggunakan alat-alat yang canggih seperti yang diinginkan dalam sistem positif, yang tentu saja akan memerlukan biaya yang besar dan waktu yang sangat lama, karena dalam hal ini pemerintah masih harus mengingat keadaan sosial ekonomi masyarakat indonesia, yang dipentingkan adalah waktu pelaksanaan masa pendaftaran bisa cepat dan biaya ringan sehingga terjangkau oleh pemegang / pemohon hak atas tanah dalam semua tingkatan strata kehidupan, yang penting tetap ada kepastian hak dan status tanah tetap terjamin.

Akibat dari proses pendaftaran tanah yang demikian maka konsekuensi dari penerapan sistem negatif ini adalah bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan yaitu sertipikat adalah merupakan alat bukti yang kuat artinya selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya tentang data

fisik dan data yuridis tentang hak atas tanah itu maka sertipikat itulah yang akan dipakai oleh hakim sebagai alat bukti.

Terhadap pihak ketiga yang berkepentingan dengan sertipikat tersebut tidak mendapatkan perlindungan yang mutlak dalam arti pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang berkepentingan tetap harus bersikap hati-hati apabila hendak melakukan perbuatan hukum terhadap sertipikat tersebut yakni harus melakukan pengecekan atau pencocokan data yang ada pada sertipikat tersebut dengan buku tanah yang ada di Badan Pertanahan setempat untuk mengetahui apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya sudah benar dan juga untuk mengetahui apakah ada hak-hak lain yang membebani atas sertipikat tersebut.

Pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sudah dapat mengatasi kemudahan tentang syarat, prosedur, biaya dan waktu bagi pemegang hak atas tanah tentang keinginannya untuk mendapatkan sertipikat.

Sesuai dengan asas yang dipakai oleh Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu Asas sederhana, aman, terjangkau, dan mutakhir (pasal 2) telah dapat mengatasi keinginan para pemegang hak untuk mendapatkan kepastian hak tentang kepemilikannya atas sebidang tanah dengan memiliki tanda bukti hak yaitu sertipikat.

Makna yang terkandung dalam asas sederhana adalah bahwa yang ingin dicapai dalam

proses pendaftaran tanah berkaitan dengan syarat kelengkapan dokumen dan prosedur dalam pendaftaran tanah yang dimohonkan tidak terlalu rumit rumit birokrasinya serta syarat dokumennya pun diharapkan hanya terhadap dokumen yang akan terlibat langsung dengan apa yang akan dimohonkan, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Susunan Keluarga (KSK), Surat tanah yang bersangkutan (sertipikat, Petok D, turunan Leter C), Riwayat tanah bagi tanah-tanah yang belum terdaftar, Surat keterangan waris bagi pemohon yang berkedudukan sebagai ahli waris ataupun surat kematian.

Dengan prosedur yang mudah dipahami oleh pemegang hak atas tanah tersebut maka diharapkan para pemegang hak atas tanah tidak enggan dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

Bahwa yang ingin dicapai dalam penerapan asas aman adalah adanya jaminan kepastian hukum dari pelaksana pendaftaran hak atas tanah terhadap pemohon karena proses pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat serta ada keaktifan dari petugas pelaksana pendaftaran.

Sedangkan dalam asas terjangkau yang ingin dicapai adalah berkaitan erat dengan masalah biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon yang dalam hal ini ditetapkan biaya yang seringnya mungkin sehingga bagi pemohon dalam tingkat ekonomi apapun mampu untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

Dalam penerapan asas mutakhir yang ingin dicapai adalah berkaitan dengan kelengkapan alat yang harus disediakan baik dalam pelaksanaan pendaftaran maupun dalam kesinambungan pemeliharaan data, yang dalam hal ini sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sudah diterapkan sistem komputerisasi.

#### **PENUTUP**

Dalam proses pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dengan memakai sistem negatif adalah :

1. Tanda bukti hak yang diterbitkan yaitu sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, oleh karena itu bagi pihak ketiga yang berkepentingan dengan alat bukti tersebut apabila akan melakukan perbuatan hukum harus hati-hati dengan melakukan pengecekan pada buku tanah di kantoor Badan Pertanahan setempat.
2. Dengan penerapan asas sederhana, aman, terjangkau dan mutakhir telah dapat memberikan jaminan untuk dapat mengatasi persoalan yang timbul pada proses pendaftaran tanah sehingga pemegang hak atas tanah tidak ragu-ragu lagi dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum tentang hak atas tanahnya maupun kepemilikannya.

#### **SARAN**

Proses pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sudah cukup baik sehingga ketentuan-ketentuan yang selama ini sudah berjalan dapat terus dipertahankan hanya saja yang perlu diperhatikan adalah janganlah ada unsur-unsur kepentingan pribadi dari para pelaksana pendaftaran untuk mendapatkan keuntungan sehingga akan berdampak pada sikap mempersulit para pemohon untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum tentang hak atas tanahnya maupun statusnya sebagai pemegang hak atas tanah.

Perlu adanya penerapan sanksi yang tegas bagi setiap pelanggaran dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, Penerbit CV.Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 1997.
- Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional Bumi Bhakti. 1998.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.