

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI PADA
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOJONEGORO)**

ENDANG SUSILOWATI, SH, MH.
Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro
Jl. Lettu Suyitno No.2, Bojonegoro, 62119
E-mail: endangsusilowati@gmail.com

ABSTRAK

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan asas aman dan sistim negatif, dalam hal ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, serta untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian atas produk sertifikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro untuk mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Penelitian hukum ini merupakan penelitian yang bersifat kualitatif dan apabila dilihat dari tujuannya termasuk dalam penelitian hukum deskriptif. Jenis data yang dipergunakan meliputi data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan meliputi: wawancara dan studi kepustakaan baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen dan sebagainya. Analisis yang digunakan yaitu analisis data kualitatif dengan metode deduktif. Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan sebagai dasar aturan pelaksanaannya adalah PMA / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah memenuhi asas aman sebagai bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Wujud dari asas aman tersebut terdapat, baik pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri maupun pada saat suatu sertifikat telah diterbitkan, dengan diterbitkan suatu sertifikat, maka jaminan keamanan terhadap hak atas tanah telah melekat pada pemegang hak atas tanah tersebut. Sistim yang digunakan dalam pendaftaran tanah menggunakan sistim negatif yang bertendensi positif, yang artinya penerapan unsur-unsur positif juga dimasukkan dalam sistim negatif, agar suatu sertifikat dapat menjadi hak yang terkuat dan terpenuh. Kekuatan pembuktian terhadap sertifikat produk Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah sesuai dalam pengaturan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Mengenai kekuatan pembuktian sertifikat yang berusia kurang dari 5 tahun masih diberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk membuktikan sebaliknya, sertifikat yang telah berusia 5 tahun atau lebih maka tidak ada kesempatan lagi. Karena setelah jangka waktu 5 tahun setelah suatu sertifikat terbit, maka kepadanya tidak dapat untuk diganggu gugat sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat untuk dijadikan alat bukti baik secara musyawarah maupun sampai pada proses pengadilan.

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan Negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan pembangunan nasional yang tertuang dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum,

mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanahan, perlu adanya penanganan secara khusus, mengingat

pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan nasional.

Wajarlah kiranya dalam masa pembangunan ini peranan tanah semakin menonjol, baik sebagai faktor produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha. Sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Dengan menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, telah dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtstaat*). Dari keterangan tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, serta menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahannya dengan tidak ada kekecualiannya. Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun

penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat.

Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam pasal 19 menyatakan : untuk menjamin kepastian hokum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan tanah negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), dll. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai/memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda.

Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut. Itulah alasan mengapa

pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga dengan nama UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), melalui pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah RI dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan/pemilikan tanah.

Begitupun dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut. “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.”

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Atas dasar ketentuan di atas maka perlu adanya suatu tindakan oleh pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah yang dimaksudkan agar adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah serta pendataan yang lengkap bagi pemerintah dalam tugas sebagai penyelenggaraan negara. Sebagaimana kita ketahui pada saat ini pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional dalam waktu yang singkat, murah dan berhasil. Di samping itu pendaftaran tanah masih harus disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomis masyarakat agar pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh

semua lapisan masyarakat. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah.

Maka jelaslah adanya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Wilayah Kabupaten Bojonegoro merupakan suatu daerah yang dikelilingi perbukitan, terdapat tanah yang luas sebagai lahan pertanian maupun daerah hutan. Wilayah Kabupaten Bojonegoro juga merupakan daerah yang berkembang pada sektor ekonomi dan perdagangan. Dengan kondisi yang seperti itu maka Kabupaten Bojonegoro memiliki wilayah yang cukup memadai sebagai daerah yang perlu untuk diadakan pendataan tanah.

Dalam masyarakat awam, pengetahuan mengenai pendaftaran tanah dan terlebih bagaimana cara memperoleh sertifikat dan cara BPN memproses permohonan sertifikat tanah hampir tergolong bukan pengetahuan umum. Hanya di forum-forum akademis beredar pengetahuan semacam ini.

Adanya penulisan hukum ini juga dapat diapresiasi sebagai salah satu kepedulian dari saya selaku penulis untuk mensosialisasikan pendaftaran tanah dan

sertifikasi tanah khususnya dan masalah keagrariaan pada umumnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka saya tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai pendaftaran tanah sebagai bahan penyusunan skripsi. Untuk itu saya bermaksud meneliti persoalan tersebut dengan mengambil judul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOJONEGORO).**

Agar pembahasan skripsi ini lebih terarah dan spesifik, maka saya memberikan batasan sesuai dengan judul yang diangkat pada penelitian ini, yaitu bahwa pendaftaran tanah dalam skripsi ini dibatasi pada pendaftaran tanah secara *sporadik* yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual (pasal 1 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

METODE

Istilah “Metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

- a. suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- b. suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- c. cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai berikut :

- a. logika dari penelitian ilmiah,
- b. studi terhadap prosedur dan teknik penelitian,

- c. suatu sistim dari prosedur dan teknik penelitian.¹

Metodologi penelitian adalah suatu cara yang akan digunakan untuk mendapatkan suatu data dari obyek penelitian, yang kemudian data tersebut akan diolah guna mendapatkan data yang lengkap dan hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, adapun yang menyangkut tentang metodologi penelitian ini meliputi :

- 1) Jenis Penelitian, dalam penelitian ini jenis yang akan digunakan adalah metode yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang memandang hukum sebagai suatu kaidah hukum atau norma yang berdiri secara otonom.
- 2) Sifat Penelitian, sesuai dengan masalah yang diajukan, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. “Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.”²
- 3) Pendekatan Penelitian yang di gunakan adalah pendekatan kualitatif, karena memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia atau kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku. Sehingga dapat diperoleh data kualitatif yang merupakan sumber dari deskripsi yang luas, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam lingkup setempat.
- 4) Jenis Data dan Sumber Data
 - a) Jenis Data Dalam penelitian ini digunakan data sekunder yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi bahan-bahan dokumenter, tulisan ilmiah dan sumber-sumber tertulis

lainnya. Dapat ditambahkan dari Soerjono Soekanto bahwa data-data sekunder ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan sebagainya.

- b) Sumber Data Sekunder yaitu data yang penulis peroleh tidak melalui penelitian yaitu melalui literatur, dokumen lainnya, maupun bahan pustaka lainnya misalnya:
- (1) Bahan-bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang terdiri dari :
 - (a) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - (c) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - (d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - (e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota Madya.
 - (2) Bahan-bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yakni :
 - (a) Rancangan Undang-undang
 - (b) Hasil karya ilmiah para Sarjana
 - (c) Hasil Penelitian
 - (3) Bahan Hukum Tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan

terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

- (4) Teknik Pengumpulan Data untuk mengumpulkan dari sumber data yang disebut di atas, saya menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan, yang merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, surat kabar, majalah, jurnal dan dokumen resmi yang terkait dengan permasalahan yang sesuai dengan dasar penyusunan penulisan hukum ini. Beberapa data dimintakan penjelasan dan klarifikasi pada pihak-pihak yang terkait, dalam hal ini adalah pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.
- (5) Teknik Analisis Data

Agar data yang terkumpul dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menghasilkan jawaban yang tepat dari suatu permasalahan, maka perlu suatu teknik analisis data yang tepat. Peraturan-peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah (premis mayor) digunakan sebagai pisau analisis terhadap permasalahan (premis minor). Dengan silogisme deduktif diperoleh jawaban atas permasalahan.

Hasil dan Pembahasan

A. Gambaran Objek Penelitian

Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yang beralamat di Jalan Teuku Umar No.112 Telp.0353 881186 yang dipimpin oleh satu orang Kepala Kantor yang membawahi satu Kepala Sub Bagian dan lima Kepala Seksi. Masing-masing Kepala Seksi membawahi Kepala Sub Seksi dan

masing-masing Kepala Sub Seksi membawahi staf-stafnya. Demikian terjadi kepemimpinan secara hierarki dari atas sampai bawah.

a) Bagian Tata Usaha

Bagian ini bertugas melakukan semua urusan kantor yang berhubungan dengan masalah kepegawaian, keuangan dan perlengkapan kantor.

b) Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Bagian ini bertugas untuk melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

c) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Bagian ini bertugas untuk mengurus pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta melakukan bimbingan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

d) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Bagian ini bertugas untuk mengumpulkan data dan menyiapkan pengaturan, penggunaan tanah dan perubahan penatagunaan tanah.

e) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Bagian ini bertugas untuk menyiapkan dan melakukan pengendalian dan pemberdayaan tanah masyarakat.

f) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Bagian ini mengatasi dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara yang timbul dalam pelaksanaan maupun hasil dari kegiatan serta menjadi wakil di pengadilan karena adanya sengketa, konflik dan perkara yang tidak bisa diselesaikan dengan jalur musyawarah. Bagian ini mengatasi dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara yang timbul dalam pelaksanaan

maupun hasil dari kegiatan serta menjadi wakil di pengadilan karena adanya sengketa, konflik dan perkara yang tidak bisa diselesaikan lewat jalur musyawarah.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

1. Persyaratan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

Dalam proses permohonan pendaftaran tanah, dianjurkan kepada pemohon untuk datang dan melakukan konsultasi terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro dalam hal ini di Loker 1 atau Loker Informasi agar dapat mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang harus disertakan pada saat melakukan permohonan pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan untuk memperlancar kegiatan permohonan pendaftaran tanah karena persyaratan yang tidak lengkap.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah menyediakan blangko yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran tanah sebagai wujud peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Adapun persyaratan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a) Surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro atau disebut juga Model A (di tanda tangani pemohon / kuasanya)
- b) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)
- c) Surat Keterangan dari Kepala

- Desa tentang penguasaan fisik (Model B)
- d) Foto Copy C Desa (diligalisir oleh Kepala Desa)
 - e) Surat Keterangan Riwayat Tanah ditanda tangani oleh Kepala Desa
 - f) Berita Acara Kesaksian yg terdiri minimal 2 orang saksi perangkat Desa dan Kepala Desa
 - g) Surat Keterangan Bekas Milik Adat
 - h) FotoCopy KTP Pemohon yang dilegalisir oleh Kelurahan / Kepala Desa
 - i) Asli surat bukti pemilikan tanah Girik / Petuk C / Letter C yang memuat Nomor Persil / Nomor Patok, Klas, Luas bidang tanah.
 - j) Bukti Pemilikan tanah
 - a. Apabila diperoleh dari hibah / jual beli sebelum Tahun 1997 melampirkan surat pernyataan hibah / jual beli, apabila diperoleh setelah Tahun 1997 melampirkan Akta Notaris
 - b. Apabila diperoleh dari waris, maka melampirkan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian waris.
 - k) Mengisi blangko Daftar Isian 201 (Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas) yang di isi oleh pihak dari Desa.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan

vertikal maupun horisontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

- a) Surat pernyataan dari permohonan yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :
 - (1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya. Sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih ;
 - (2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik ;
 - (3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ;
 - (4) sssbahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa ;
 - (5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penanda tangan bersedia dituntut di muka persidangan secara pidana maupun perdata karena memberi keterangan / atas kesaksian palsu yang diberikan.
- b) Keterangan dari Kepala Desa / Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan / atau penduduk yang

sudah lama bertempat tinggal di desa / kelurahan letak tanah yang bersangkutan tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan dinas.

2. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

Didalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, dalam rangka pembukuan hak atas tanah sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan waktu yang diperlukan.

Di wilayah Kabupaten Bojonegoro untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dilakukan dengan tanah yang belum bersertifikat berasal dari hak adat, karena dilakukan secara individu. Tanah yang ada di Kabupaten Bojonegoro terdiri dari tanah adat dan yasan, sehingga apabila dilakukan pendaftaran tanah maka akan dikeluarkan suatu produk sertifikat yang berupa hak milik. Wilayah Kabupaten Bojonegoro tidak memiliki tanah anggaduh atau grandsultan seperti di daerah lain di wilayah Jawa Tengah yang nantinya akan menghasilkan suatu produk hak pakai. Tanah asal yang dimiliki masyarakat Bojonegoro adalah tanah adat peninggalan dari proses peralihan hak berupa warisan, jual beli maupun hibah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan dari menyiapkan formulir-formulir yang diperlukan dalam rangka

konversi hak atau tanah bekas hak adat sampai pada tingkat kegiatan pemeriksaan tanda bukti / alas hak kepemilikan tanah serta pemeriksaan ke lapangan atau kelokasi atas letak tanahnya di desa yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan. Dalam hal ini peranan Kepala Desa sangatlah penting, karena letak dari tanah yang berlokasi di desa-desa yang mengetahui tentang data-data tanah adalah Kepala Desa / Lurah / Camat setempat.

Apabila semuanya benar, maka Kepala Desa membuat surat keterangan yang membenarkan tanda bukti kepemilikan tanah serta melegalisir surat pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, karena apabila tanah tersebut masih dalam sengketa maka masih harus diselesaikan dahulu kemudian baru dapat dilakukan proses pendaftaran. Sehingga dengan demikian maka dirasakan pentingnya peran Kepala Desa dalam kaitannya memberikan keterangan mengenai pemilikan atau penguasaan hak-hak atas tanah serta perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah didalam pendaftaran tanah.

Wilayah Kabupaten Bojonegoro terdapat tanah adat / tanah Yasan, Tanah Negara, Tanah Bekas Eigendhom yang didalam pelaksanaan pendaftaran tanah akan timbul suatu hak yaitu sertifikat hak milik, hak pakai, Hak Guna bangunan, Hak pengelolaan dan lain-lain. Berbeda dengan wilayah lain yang memiliki asal tanah dari tanah swapraja, anggaduh, grand sultan dan

sebagainya, dapat timbul suatu hak pakai saja.⁶

Berdasarkan keterangan tersebut maka dapat diketahui bahwa tanah yang ada pada masyarakat berasal dari tanah adat atau tanah yasan yang apabila dilaksanakan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu sertifikat hak milik.

Maka dalam pelaksanaannya akan dijelaskan bagaimana prosedur untuk pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro sebagai bentuk peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat di bidang pertanahan.

Adapun prosedur atau pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro secara garis besar dapat dilihat sebagai berikut :

a) Loker pelayanan pendaftaran
1) Pemeriksaan kelengkapan

⁶ Wawancara dengan Bapak Suwono Budi H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak 04 Mei 2015

- DOKUMEN (STPD)
- 3) Cetak Surat Perintah setor (SPS)
 - b) Loker Pembayaran
 - 1) Pembukuan DI 305
 - 2) Pembukuan DI 306
 - 3) Pembukuan DI 301
 - 4) Pembukuan DI 301
 - c) Pelaksana Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Cek Doukumen (CHECK)
 - d) Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Penentuan Tanggal Ukur, Penunjukkan Koordinator dan Petugas Ukur (CHECK)
 - e) Pelaksana Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan

- 1) Cetak Surat Tugas Pengukuran (STP)
- 2) Pembuatan Nomor Gambar Ukur (DI 107A)
- f) Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Persetujuan Surat Tugas Pengukuran (STP)
- g) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Persetujuan Surat Tugas Pengukuran (STP)
- h) Petugas Ukur
 - 1) Batas bidang Tanah (CHECH)
 - 2) Input Tanggal Selesai Pengukuran
- i) Petugas Pemetaan
 - 1) Pemetaan Surat Ukur (PERSIL)
- j) Pelaksana Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Surat Ukur (DI207)
- k) Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Penyelesaian Pekerjaan Pengukuran dan Pemetaan (DI307)
 - 2) Persetujuan Surat ukur

- 1) Persetujuan Surat Ukur
- 2) Penyelesaian Pekerjaan Pengukuran dan Pemetaan (DI307)
- m) Pelaksana Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
- n) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan
 - 1) Persetujuan Gambar Surat ukur (DI 2071)
- o) Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Input Calon Pemilik (PERSIL)
 - 2) Pengumuman data Fisik dan Data Yuridis (DI201B)
- p) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak

- 1) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.2)
- 2) Persetujuan Dokumen Lampiran Pengumuman (DI201C)
- 3) Persetujuan Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI201B)
- q) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
 - 1) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.2)
 - 2) Persetujuan Dokumen Lampiran Pengumuman (DI201C)
 - 3) Persetujuan Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
- r) Kepala Kantor
 - 1) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.2)
 - 2) Persetujuan Dokumen Lampiran Pengumuman (DI201C)
 - 3) Persetujuan Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
- s) Petugas control Pengumuman
 - 1) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI201B)
- t) Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Daftar keberatan Pengumuman (DI309)
 - 2) Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (DI200)
- u) Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Berita Acara Pengesahan Data Fisik & Data Yuridis (DI202)
- v) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Persetujuan Dokumen Berita Acara Pengesahan Data Fisik & Data Yuridis (DI202)
- 2) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.4)
- w) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
 - 1) Persetujuan Dokumen Berita Acara Pengesahan Data Fisik & Data Yuridis (DI202)
 - 2) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.4)
- x) Kepala Kantor
 - 1) Persetujuan Dokumen Berita Acara Pengesahan Data Fisik & Data Yuridis (DI202)
 - 2) Persetujuan Dokumen Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201.4)
- y) Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Buku Tanah Hak Atas Tanah (DI205)
- z) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Persetujuan Buku Tanah Hak Atas Tanah (DI205)
 - 2) Penetapan Hak Atas Tanah (DI307)
 - 3) Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (DI208)
- aa) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - 1) Persetujuan Buku Tanah Hak Atas Tanah (DI205)
 - 2) Penetapan Hak Atas Tanah (DI307)
 - 3) Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (DI208)
- bb) Kepala Kantor
 - 1) Persetujuan Buku Tanah Hak Atas Tanah (DI205)
 - 2) Penetapan Hak Atas Tanah (DI307)
 - 3) Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (DI208)
- cc) Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak
- dd) Loker Penyerahan

Alur tersebut merupakan garis besar pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat.

Apabila dijelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat maka dapat dijelaskan dalam SPOPP yang merupakan pedoman bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

SPOPP yang dimaksud adalah Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat serta langkah-langkah yang dilakukan didalam pembagian tugas masing-masing bagian struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yang terlibat dalam proses pendaftaran tersebut.

3. Biaya Pendaftaran tanah Pertama Kali Konversi

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah memerlukan sejumlah biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon. Pada dasarnya biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik untuk tanah yang belum bersertifikat adalah

- a) Biaya pelayanan pendaftaran untuk pertama kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010, mengenai Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional biaya yang dikeluarkan oleh pemohon adalah sebesar Rp 50.000,00
- b) Biaya pengukuran bidang tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun

2010, mengenai Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional biaya Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung berdasarkan rumus:

- a. Luas tanah sampai dengan 10 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{500} \times HSBKu \right) + Rp100.000,00$$

- b. Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{4.000} \times HSBKu \right) + Rp14.000.000,00$$

- c. Luas tanah lebih dari 1.000 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{10.000} \times HSBKu \right) + Rp134.000.000,00$$

- c) Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpa = \left(\frac{L}{500} \times HSBKpa \right) + Rp350.000,00$$

4. Jangka waktu pendaftaran tanah

Berdasarkan ketentuan dalam SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota, jangka waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat dibagi dalam waktu 25 hari untuk melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, 60 hari

ditambah lima hari untuk kegiatan pengumuman dan pelaksana tugas dari PHI, sisanya adalah waktu yang diperlukan untuk kegiatan pemeriksaan, pencatatan dan pembukuan. Jangka waktu tersebut tidak bisa secara mutlak harus selesai dengan jangka waktu tersebut dikarenakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi dalam proses pengukuran dan pemetaan.

Berdasarkan ketentuan prosedur permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat dan jangka waktu penyelesaiannya maka waktu yang dibutuhkan adalah 124 hari. Yang di bagi dalam tahap – tahap :

1. Penyelesaian di loket 1 Hari
2. Penyelesaian di Seksi Survey dan Pengukuran 20 Hari
3. Penyelesaian di Seksi HT dan PT 86 Hari
4. Penyelesaian di Kepala Kantor 7 Hari
5. Administrasi dan pembukuan sertifikat 7 Hari
6. Penyerahan Sertifikat Hak Milik ke Loket 3 Hari Jumlah 124 Hari

Pada dasarnya langkah-langkah pendaftaran tanah secara sporadik sama seperti pendaftaran secara sistematis, hal-hal yang membedakan antara lain :

- a) Berdasar pasal 15 PP No 24 Tahun 1997 yang menyebutkan jika wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh BPN diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Ini berarti bahwa adanya peta dasar pendaftaran tanah bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik maka dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda di atas satu bidang tanah.

- b) Dalam hal pembuktian tertulis hak lama yang akan didaftarkan tidak lengkap maka pembuktiannya dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Kepala Kantor Pertanahan
- c) Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam suatu keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan
- d) Daftar isian pasal 25 ayat (2) serta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran pasal 20 ayat (1) diumumkan dalam 60 hari untuk memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan / gugatan
- e) Waktu pengumuman lebih lama dibanding dengan pendaftaran sistematis karena pendaftaran sporadik sifatnya individu dengan ruang lingkup terbatas
- f) Setelah jangka waktu pengumuman di atas berakhir, data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri
- g) Jika terjadi sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada para pihak yang berkeberatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan dalam waktu 90 hari sejak disampaikannya pemberitahuan secara tertulis tersebut.
- h) Penanda tangan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan
- i) Mengenai petunjuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara sporadic ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

C. Hambatan-hambatan dan upaya penyelesaiannya

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tentunya tidak begitu saja berjalan tanpa hambatan, berikut ini disebutkan hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro :

1. Kesadaran Masyarakat

Pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui proses yang sulit dipahami. Dari dalam masyarakat itu sendiri karakter masyarakat yang merasa belum berkepentingan atas tanah yang di miliki sehingga masyarakat belum berkepentingan dengan sertifikat. Sumber Daya Manusia yang kurang dan menganggap bahwa sertifikat tidak penting.

2. Sistem komputerisasi yang belum sempurna

Untuk mengoptimalkan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah maka menggunakan teknologi komputerisasi. Program dari sistem pendaftaran secara komputerisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro belum banyak dipahami oleh seluruh pihak / pegawai Kantor Pertanahan sendiri. Kemampuan masing-masing personel berbeda-beda baik dari pengetahuan di bidang program yang digunakan, maupun penggunaan program, sehingga apabila terjadi eror / kerusakan maka akan menghadapi kendala dan berpengaruh terhadap kegiatan pelaksanaan kerja.

3. Kurangnya tenaga teknis operasional

Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara sudah memiliki peralatan teknis

operasional yang cukup memadai, namun masih ada kekurangan personel dalam kegiatan pengukuran secara GPS karena keterbatasan jumlah pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yang secara khusus menangani masalah ini. Upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul antara lain :

a. Dengan diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat Melalui Kepala Desa apabila dibutuhkan penyuluhan maka pihak Kantor Pertanahan selalu siap sedia untuk datang ke desa-desa untuk memberikan penyuluhan dan keterangan yang diperlukan. Dapat dilakukan program Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) atau proyek swadaya. Pihak Kantor Pertanahan mengumpulkan masyarakat untuk diberi pengarahan, penyuluhan tentang informasi penyelenggaraan pendaftaran tanah dan pentingnya sebuah sertifikat untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya.

b. Diadakan pergantian tugas / rolling tugas

Kegiatan koordinasi dengan kewenangan yang lebih tinggi, peningkatan efektivitas dan efisiensi kerja dengan melakukan pergantian tugas berkala secara hierarki dari atas wilayah pusat sampai wilayah bawah ke daerah, yaitu pergantian tugas dari pegawai/staf dilingkungan Kantor Pertanahan dengan ketentuan :

(1) Pejabat struktural setelah lima tahun masa jabatannya diadakan rolling pergantian tugas, bahkan dilakukan

tidak hanya di dalam wilayah kerjanya saja, bahkan dilakukan sampai ke luar wilayah kerja (luar kabupaten)

- (2) Pegawai/staf dilakukan rolling atas dasar kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan apabila diperlukan. Tujuan dari rolling tugas / perputaran tugas dilingkungan Kantor Pertanahan antara lain :
 - a. Untuk mengatasi kejenuhan terhadap tugas monoton sehari-hari.
 - b. Untuk menambah pengetahuan masing-masing personel.
 - c. Untuk menambah pengalaman kerja pada masing-masing bidang.

D. Kekuatan pembuktian sertifikat produk Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro

Alat kekuatan pembuktian suatu sertifikat dalam UUPA

1. Pasal 19 ayat (2) huruf C :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

 - a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat
 - d) pembuktian yang kuat.
2. Pasal 23 ayat (2) :
 1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-

hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
3. Pasal 32 ayat (2)
 - a) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
 - b) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
4. Pasal 38 ayat (2) :
 - a) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
 - b) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah menganut sistim negatif yang mengandung unsur positif, Karena akan menghasilkan suatu alat kekuatan pembuktian yang kuat seperti yang tersebut pada pasal-pasal diatas. Sistem negatif bertendensi positif bukan

merupakan sistim publikasi negatif murni, karena menggunakan sistim pendaftaran hak. Sistem publikasi negatif yang murni tidak menggunakan sistim pendaftaran hak dan tidak ada pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sesuai ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang 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.

Pengaturan kekuatan pembuktian dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 penjelasannya tidak ada, peraturan lebih lanjut pelaksanaan kekuatan pembuktiannya tidak ada, hanya terdapat pada pada 32 ayat (1) dan (2) yang dirasa sudah jelas maksud dan tujuannya. Jangka waktu 5 tahun sudah panjang untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut, apabila ada gugatan yang harus dilakukan dapat dikatakan pengaturan seperti itu telah efektif. Ketentuan usia sertifikat sebelum 5 tahun diberikan kesempatan :

1. Untuk menggugat

2. Untuk mengajukan keberatan
3. Untuk membuktikan sebaliknya
4. Menyatakan haknya terhadap penerbitan sertifikat

Ketentuan usia sertifikat setelah 5 tahun :

- a. Tidak ada kesempatan untuk menggugat, mengajukan keberatan, membuktikan sebaliknya
- b. Berlaku kuat yang menganut sistem negatif yang bertendensi positif, kesempatan pihak ketiga tidak ada untuk menggugat sertifikat tinggal masalahnya, bagaimana penerbitan sertifikat sebelum berlakunya PP No 24 tahun 1997, berlaku atau tidak terhadap peraturan ini. Karena dalam PP No 10 Tahun 1961 yang dahulu digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dan sekarang sudah tidak berlaku lagi, tidak menyebutkan hal tersebut. Sertifikat yang penerbitannya setelah waktu lima tahun tidak berlaku mutlak, hanya berlaku kuat. Alasan tidak berlaku mutlak :
 1. adanya kesulitan bagi pihak ketiga, dalam hal ini pemerintah sendiri apabila membutuhkan hak / pelepasan hak / pencabutan hak / pembebasan tanah untuk kepentingan umum.
 2. Kekuatan pembuktian itu dimaksudkan agar supaya sertifikat tidak semudah itu untuk dibatalkan, terhadapnya hanya berupa bukti yang kuat

Di Indonesia memang belum jelas suatu aturan tidak dapat diterapkan secara mutlak, karena pemerintah sendiri apabila membutuhkan tanah untuk kepentingan umum maka akan kesulitan apabila menerapkan peraturan secara mutlak, contohnya pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena didalamnya hanya berlaku kuat, bukan mutlak. Tidak ada kalimat dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun

1997 yang menyatakan 'mutlak', didalamnya hanya terdapat kata 'kuat' sebagai unsur positifnya. Sepanjang suatu sertifikat itu tidak dirubah sendiri oleh pemiliknya baik data fisik maupun data yuridis, maka sertikat tersebut adalah kuat. Tendensi waktu 60 hari dirasa efektif (kesempatan untuk pembuktian sebaliknya sebelum terbit), tendensi waktu 5 tahun efektif (kesempatan untuk pembuktian sebaliknya), sesuai ketentuan pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997.

Setelah usia sertifikat 5 tahun maka tidak ada kesempatan untuk membuktikan sebaliknya, maka BPN sebagai lembaga yang paling berwenang terhadap kekuatan alat bukti atas produk yang diterbitkan mempunyai kewenangan terkuat terpenuh untuk melindungi produk yang diterbitkannya yaitu sertifikat. Di sisi lain pengadilan juga mempunyai kewenangan yang begitu luas, pengadilan bisa membatalkan semua akta otentik yang ada di Indonesia terkecuali dokumen Negara.

Dengan ketentuan pasal 32 PP No 24 Tahun 1997, semestinya BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan punya kewenangan / kekuatan, dalam arti BPN tidak bisa serta merta membatalkan produk yang telah dikeluarkannya yaitu sertifikat karena dasar PP No 24 Tahun 1997 sertifikat yang telah terbit 5 tahun atau lebih maka tidak dapat lagi untuk diganggu gugat. Menurut keterangan Bapak Rohmadi, selaku Kasi HT & PT dapat ditafsirkan bahwa pengaturan Pasal 32 PP no 24 tahun 1997 sudah begitu berjalan apa adanya, tetapi dalam pelaksanaannya tidak bisa berjalan karena oleh hakim peraturan itu ditafsirkan berbeda. Menurut pertimbangan hakim, tanah itu perdata, sifatnya hidup sehingga apabila seseorang dapat membuktikan sebaliknya maka kekuatan sertifikat akan hilang sehingga dapat untuk

dibatalkan (kekuatan hukumnya hilang). Dalam PP N0 24 Th 1997 tidak secara tegas menyebutkan bahwa sertifikat sifatnya positif, sertifikat dinyatakan kuat/benar apabila tidak ada yang dapat membuktikan sebaliknya. Dapat diberikan contoh, masalah Girik / Pethuk / Letter C yang dikeluarkan oleh kepala desa. Administrasi desa berbeda dengan yang ada di Kantor Pertanahan seperti yang diharapkan, misalkan desa mengeluarkan letter C ternyata dalam kenyataannya telah terbit suatu sertifikat atas dasar Letter C yang dikeluarkan Kepala Desa tersebut. Atas permintaan pihak yang berkepentingan dengan itikad yang tidak baik, maka desa mengeluarkan Letter C desa yang baru, sehingga akan muncul data yang baru. Padahal ketentuan setelah tahun 1960 yaitu setelah berlakunya UUPA maka tidak ada Letter C lagi yang diterbitkan. Atas dasar Letter C desa yang baru tersebut maka dibuatkan suatu sertifikat baru, sehingga digunakan untuk mengalahkan kekuatan pembuktian sertifikat yang lama dan digunakan untuk menggugat/membuktikan sebaliknya. Intinya walaupun peraturan yang sudah ada seperti halnya demikian, apabila pembuktian materiil itu tidak benar maka oleh pengadilan bisa dikalahkan dan dinyatakan batal atau harus dirubah.

BPN turut aktif dalam usaha mempertahankan kekuatan pembuktian produk yang dikeluarkannya dengan cara didalam proses pengadilan ikut membantah gugatan oleh pihak ketiga dan mempertahankan sertifikat yang telah diterbitkannya. Dalam arti BPN ikut mempertahankan kekuatan pembuktian sertifikat tersebut. Yang menjadi permasalahan adalah bukti, BPN pada hakekatnya tidak bisa menilai secara materiil tentang kebenaran data yang dikeluarkan oleh desa, karena hal tersebut bukan

kewenangan BPN. Secara formal data yang diperoleh dari desa sudah benar, perkara kepala desa yang dalam pembuatan data tidak benar (manipulasi oleh kepala desa), yang akan menyelidiki adalah penyidik yang ditunjuk pengadilan (polisi).

BPN berpegang pada itikad baik, selama prosedur formalnya benar maka sertifikat dapat diterbitkan dan mempunyai kekuatan hukum bagi pemegang haknya. Karena kewenangan yang dimiliki BPN dibatasi, apabila terlalu jauh dalam penyelidikan data di desa maka akan dianggap mengintervensi pekerjaan orang lain, dalam hal ini lembaga aparatur desa (kepala desa). Pada kenyataannya, usia sertifikat setelah 5 tahun masih dapat dibantah / digugat / dibuktikan sebaliknya. Karena hakim mengabaikan aturan dalam pasal 32 PP No 24 Tahun 1997, pertimbangan hakim bersifat bebas. Upaya dari BPN antara lain :

1. Dalam persidangan telah menyampaikan kebenaran data menurut Undang Undang yang berlaku (PP No. 24 Tahun 1997)
2. Dengan Undang undang PTUN mendasarkan pada ketentuan bahwa sertifikat telah berlaku lama. Usia lebih dari 5 tahun, maka suatu keputusan tidak dapat di bantah
3. BPN selalu hadir dalam persidangan, baik dalam proses persidangan sampai pada menjalankan perintah putusan yang dikeluarkan pengadilan sesuai hukum yang berlaku.

Sistim negatif yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro hanya menggunakan unsur-unsur sistim positif saja, oleh karena itu dalam praktek sertifikat usia 5 tahun masih dimungkinkan dapat diajukan gugatan dan dapat diterima oleh pengadilan. Apabila nanti gugatan itu dibatalkan dan tidak diterima oleh pengadilan dapat dikatakan suatu sertifikat sudah benar, apabila gugatan itu di

menangkan oleh pengadilan dan dikabulkan oleh hakim, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan salah dan kepadanya (Kantor Pertanahan) harus melaksanakan sanksi dari pengadilan yaitu merubah/membatalkan sertifikat tersebut.

KESIMPULAN

Beradasarkan uraian penjelasan-penjelasan penulisan hukum yang telah saya kemukakan di muka dan dengan berlandaskan pada teori-teori maupun sumber sumber penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaanya
2. Bahwa hambatan-hambatan yang terjadi pada pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diakibatkan karena kurang sadarnya masyarakat terhadap arti pentingnya sertifikat, sistem komputerisasi, serta kurangnya tenaga teknis operasional di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro. Namun semua itu sudah bisa diatasi dengan diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat, dan di Kantor Pertanahan itu sendiri telah diadakan pergantian tugas/rolling tugas.
3. Kekuatan pembuktian terhadap sertifikat produk Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah sesuai dalam pengaturan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai dasar pengaturannya. Mengenai kekuatan pembuktian sertifikat yang berusia kurang dari 5 tahun masih diberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk menggugat, mengajukan keberatan atau membuktikan sebaliknya dan mengenai

kekuatan pembuktian sertifikat yang telah berusia 5 tahun atau lebih maka tidak ada kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk menggugat, mengajukan keberatan atau membuktikan sebaliknya. Karena setelah jangka waktu 5 tahun setelah suatu sertifikat terbit, maka kepadanya tidak dapat untuk diganggu gugat sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat untuk dijadikan alat bukti baik secara musyawarah maupun sampai pada proses pengadilan

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum-hukum Tanah*. Jakarta: Djembatan Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Press.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan Pertama*. Jakarta: Balai Pustaka.

Perundang-undangan

Undang Undang Dasar 1945

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (LN 1997 No. 59) tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun

1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997 (LN 1997 No. 59) tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010, mengenai Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional