

Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ditilik dari PP Nomor 24 Tahun 1997 yang Dilakukan Melalui Jual Beli

Dian Susantini

Program Studi Hukum, Universitas 45 Surabaya

dian.tsu@univ45sby.ac.id



e-ISSN: 2987-811X

MARAS: Jurnal Penelitian Multidisiplin

<https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/maras>

Vol. 2 No. 4 Desember 2024

Page: 2194-2202

Article History:

Received: 17-12-2024

Accepted: 23-12-2024

Abstrak : Seperti yang dipahami dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 di Indonesia, terdapat peraturan yang mengatur tata cara pendaftaran tanah, khususnya dalam proses penjualan atau pembelian properti. Penelitian ini bertujuan untuk mendalami cara Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam menjamin kejelasan hukum jual beli tanah. Untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber hukum, termasuk undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, dan literatur hukum tambahan, dilakukan tinjauan literatur. Segala transaksi real estate, termasuk akuisisi dan penjualan, wajib memenuhi persyaratan dan tahapan tata cara pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Perlu adanya peralihan hak milik yang bebas dari segala ketidakpastian hukum agar dapat memenuhi syarat perlindungan kepentingan baik pemilik tanah maupun pihak-pihak yang ikut serta dalam jual beli tanah. Undang-Undang Perlindungan Properti (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan kerangka hukum yang eksplisit dan metodis, memastikan bahwa transaksi pengalihan hak atas tanah dilakukan dengan kepastian hukum. Di antara berbagai potensi tantangan yang terungkap dalam kajian ini terkait dengan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, beberapa permasalahan yang menjadi sorotan antara lain konflik hak dan penyalahgunaan prosedur pendaftaran. Oleh karena itu, sangatlah penting untuk memiliki sistem penyelesaian sengketa yang kuat serta penegakan hukum yang ketat untuk menjaga pengalihan hak milik di bawah pengawasan hukum yang signifikan. Temuan penelitian ini harus membantu memperjelas pentingnya kepastian hukum berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui jual beli, dan juga harus mengarahkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut ke arah peraturan perundang-undangan terkait yang diwajibkan untuk dipatuhi.

Kata Kunci : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Keputusan Pengadilan; Tinjauan Literasi

PENDAHULUAN

Proses peralihan hak atas tanah melalui transaksi hukum seperti jual beli merupakan komponen penting dalam hukum properti Indonesia. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disahkan oleh pemerintah Indonesia, transaksi ini sah secara hukum. Tanggung jawab pokok PP adalah mengatur tata cara pendaftaran tanah, termasuk perolehan dan penjualan hak milik. Inilah tujuan utama dari kekuasaan. Meskipun Kebijakan Publik Nomor 24 Tahun 1997 telah berlaku cukup lama, namun masih banyak permasalahan dan hambatan yang perlu diatasi.

Pentingnya tanah bagi keberadaan manusia tidak bisa dilebih-lebihkan. Selain sebagai tempat tinggal, tanah juga dapat berfungsi sebagai tempat lahir, sumber penghidupan, dan akhirnya tempat peristirahatan terakhir. Karena tanah merupakan landasan di mana kehidupan manusia dibangun, maka wajar jika individu dan komunitas mempunyai hubungan yang erat dengan tanah. Meskipun demikian, penting untuk ditegaskan bahwa tidak seorang pun boleh memiliki, menguasai, atau secara bebas menggunakan tanah di suatu negara secara sah dalam kondisi apa pun. Hukum agraria adalah cara pemerintah atau negara menetapkan peraturan mengenai penggunaan tanah (Setiadi et al., 2019).

Negara mempunyai peranan penting dalam penatausahaan pertanahan, pemanfaatan tanah, dan kepemilikan tanah. Salah satu tujuannya adalah terwujudnya negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil, dan sukses. Tujuan lainnya adalah kemandirian sosial, kesejahteraan nasional dan kesejahteraan rakyat, serta kemandirian sosial. Undang-Undang Agraria Nasional yang ditetapkan pada tahun 1960 dan sering disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan sumber peraturan perundang-undangan yang mengatur penggunaan tanah di Indonesia.

Bukti kepemilikan harus dapat diberikan oleh pemilik tanah dalam bentuk dokumentasi yang sah. Karena sertifikat tanah menunjukkan siapa pemilik tanah, maka sertifikat tanah merupakan bukti yang sangat meyakinkan. Sesuatu yang dianggap sebagai hak kebendaan adalah kemampuan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah dari seseorang atau suatu badan kepada orang lain. Membeli dan menjual tanah adalah dua cara paling umum untuk mengalihkan hak atas tanah. Melalui transaksi ini, pembeli asli mempunyai kesempatan untuk memperoleh hak atas tanah yang semula dimiliki oleh pemilik yang sudah ada (Hasanah, 2013).

Adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjadikan tata cara ini lebih terorganisir dan menjamin kepastian hukum. Sebab, peraturan perundang-undangan mengatur peralihan hak atas tanah. Penerapan strategi ini melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah dan mencegah terjadinya masalah dan perselisihan. Oleh karena itu, setiap individu yang terlibat dalam transaksi real estat di Indonesia mutlak perlu memiliki pemahaman yang baik tentang undang-undang ini (Rondonuwu, 2017).

Mengingat sifat hal tersebut, maka perlu dilakukan penelitian tambahan terhadap pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan upaya meningkatkan kejelasan hukum mengenai peralihan hak milik melalui transaksi. Hal ini tidak menutup kemungkinan dapat membantu dalam proses menemukan metode yang dapat

meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi real estate di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan normatif, yang berfokus pada analisis hukum sebagai kaidah atau norma. Pendekatan ini memungkinkan penelitian untuk menjelaskan dan memahami aspek-aspek hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam upaya menghimpun data yang relevan, metode penelitian kepustakaan atau library research digunakan. Penelitian ini melibatkan studi pustaka berupa peraturan perundang-undangan, artikel hukum, serta berbagai sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diangkat. Dengan mengandalkan data dari sumber-sumber ini, penelitian dapat membangun landasan yang kuat untuk analisis kualitatif yang mendalam.

Metode analisis kualitatif digunakan untuk memproses bahan-bahan yang telah dihimpun dalam penelitian ini. Hasil dari analisis ini akan disusun dalam bentuk karya ilmiah, dalam hal ini sebuah skripsi. Analisis kualitatif memungkinkan peneliti untuk memahami konteks, implikasi, dan dampak dari peraturan yang mengatur peralihan hak atas tanah melalui jual beli sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktiknya dan apakah ada potensi perbaikan atau perubahan yang diperlukan untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi properti di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Memberikan Kepastian Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pada tahun 1997, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebuah langkah yang signifikan dalam upaya untuk mengatur proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia. PP ini menjadi pijakan hukum penting yang memberikan kerangka kerja untuk transaksi properti di negeri ini. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, yang pada gilirannya mendukung perkembangan sektor properti.

Namun, seiring dengan implementasinya, beberapa tantangan dan kendala telah muncul. Salah satu tantangan utama adalah berkaitan dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Ketidakjelasan dalam persyaratan ini telah menjadi sumber ketidakpastian. Beberapa kasus menunjukkan bahwa pemahaman yang berbeda tentang persyaratan dalam PP ini dapat menyebabkan konflik dan penundaan dalam proses transaksi properti.

Kendala lainnya adalah terkait dengan proses pendaftaran tanah yang diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Meskipun peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, beberapa pihak menganggap bahwa proses pendaftaran tanah masih rumit dan memakan waktu. Proses yang berlarut-larut dapat menghambat transaksi dan mengganggu kepastian hukum yang seharusnya dihasilkan oleh regulasi ini. Oleh

karena itu, upaya perbaikan dalam menyederhanakan dan mempercepat proses pendaftaran tanah perlu dipertimbangkan untuk mengatasi kendala ini.

Tantangan kedua terkait dengan proses pendaftaran tanah yang diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Meskipun PP ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum, namun beberapa pihak menganggap bahwa proses pendaftaran tanah masih rumit dan memakan waktu. Ini dapat menjadi kendala utama bagi pemilik tanah yang ingin menjual properti mereka dengan cepat atau bagi pembeli yang ingin segera memanfaatkan tanah yang dibelinya (Palantung et al., 2021).

Selain itu, potensi penyalahgunaan prosedur pendaftaran juga menjadi tantangan lainnya. Beberapa pihak mungkin mencoba memanipulasi sistem pendaftaran tanah untuk kepentingan pribadi atau keuntungan yang tidak sah. Hal ini dapat mengancam kepastian hukum dalam transaksi properti dan mengganggu sistem pendaftaran tanah yang seharusnya berfungsi dengan baik.

Selain itu, terdapat tantangan dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan peralihan hak atas tanah. Meskipun PP Nomor 24 Tahun 1997 memiliki mekanisme penyelesaian sengketa, namun ada kemungkinan bahwa penyelesaian sengketa ini dapat memakan waktu dan biaya yang signifikan. Ini dapat menghambat proses peralihan hak atas tanah dan mengganggu kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Dalam menghadapi tantangan dan kendala ini, penting bagi pemerintah dan lembaga terkait untuk terus memantau dan memperbaiki implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997. Mungkin diperlukan klarifikasi lebih lanjut dalam hal persyaratan, perbaikan dalam proses pendaftaran tanah untuk meningkatkan efisiensi, serta penegakan hukum yang tegas terhadap penyalahgunaan prosedur pendaftaran. Selain itu, pemahaman yang lebih baik tentang mekanisme penyelesaian sengketa juga dapat membantu memastikan kepastian hukum dalam transaksi properti. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat lebih efektif dalam memberikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia (M., 2017).

Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pendaftaran Tanah yang tunduk pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia pada tahun 1997, mencakup berbagai aspek penting dalam mengatur peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Salah satu aspek yang sangat relevan adalah tata cara penyelesaian sengketa yang terkait dengan proses pengalihan hak atas tanah tersebut. Dalam konteks usaha jual beli tanah, mekanisme ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Meskipun tujuannya jelas, penting untuk mengkaji sejauh mana proses penyelesaian sengketa ini benar-benar bermanfaat dalam menjaga kejelasan hukum dalam transaksi-transaksi tersebut.

Proses penyelesaian sengketa yang diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah langkah yang penting untuk meminimalkan konflik yang mungkin timbul dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Hal ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menciptakan lingkungan hukum yang stabil dan dapat diandalkan bagi para pemilik tanah dan calon pembeli. Namun, evaluasi terus-menerus dan peningkatan

dalam pelaksanaan proses ini perlu diperhatikan untuk memastikan bahwa itu benar-benar mencapai tujuannya. Dalam kesimpulannya, sementara PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tata cara penyelesaian sengketa yang penting dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, penting untuk terus mengkaji dan memperbaiki efektivitas mekanisme ini agar dapat memberikan kejelasan hukum yang lebih besar dalam transaksi-properti-properti di Indonesia.

PP Nomor 24 Tahun 1997 memuat kerangka penyelesaian sengketa yang terdiri dari beberapa tahapan. Sebagai langkah awal, perselisihan ini perlu dibawa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berwenang bertindak sebagai mediator. Apabila mediasi tidak berhasil, perselisihan dapat dibawa ke hadapan hakim. Selanjutnya perselisihan tersebut akan diputuskan oleh pengadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada prinsipnya, sistem ini menawarkan pendekatan yang lugas dan terorganisir dalam penyelesaian perselisihan mengenai pengalihan hak atas tanah. Namun, ketika diterapkan, berbagai kesulitan muncul. Lamanya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan perselisihan melalui jalur normal sistem hukum merupakan salah satu tantangan yang paling signifikan. Mengingat proses pengadilan biasanya memakan waktu yang cukup lama, hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak-pihak yang bertransaksi dan juga pemilik tanah. Selain itu, biaya yang terkait dengan proses ke pengadilan mungkin menjadi hambatan tambahan bagi pihak-pihak yang mencoba menyelesaikan perbedaan mereka (Taqiyyah & Winanti, 2020).

Kekhawatiran mengenai lamanya prosedur dalam sistem hukum merupakan isu yang sering muncul dalam diskusi mengenai efisiensi peradilan. Isu ini tidak hanya berkaitan dengan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sebuah kasus, tetapi juga terkait dengan kompleksitas prosedur dan tuntutan administratif yang sering kali membebani baik penggugat maupun tergugat. Situasi ini dapat menjadi lebih rumit ketika sistem hukum dihadapkan pada sejumlah besar perselisihan yang harus diselesaikan. Ketidakmampuan sistem hukum untuk mengelola dan menangani kasus-kasus ini secara efisien tidak hanya menimbulkan frustrasi bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap keadilan sistem peradilan.

Selanjutnya, adanya tumpukan perkara di sistem peradilan menjadi salah satu dampak langsung dari situasi ini. Ketika jumlah kasus yang menunggu untuk diselesaikan meningkat secara signifikan, hal ini dapat berujung pada penundaan yang berkepanjangan dalam penyelesaian sengketa. Ini bukan hanya berpengaruh terhadap efisiensi sistem peradilan, tetapi juga terhadap kualitas keputusan hukum yang dihasilkan. Keadaan ini berpotensi menciptakan lingkaran setan dimana penundaan lebih lanjut dalam penanganan kasus menyebabkan penumpukan kasus yang lebih besar lagi. Oleh karena itu, perlu adanya reformasi sistematis dalam sistem hukum untuk meningkatkan kapasitasnya dalam menangani volume kasus yang tinggi, serta mengimplementasikan prosedur yang lebih efisien untuk memastikan bahwa keadilan dapat diberikan secara tepat waktu.

Selain itu, pemilik tanah mungkin memiliki sumber daya atau pengetahuan hukum yang terbatas, sehingga menyulitkan mereka untuk menggunakan metode

penyelesaian konflik ini dalam kondisi tertentu. Terjaganya kepastian hukum dapat terhambat secara signifikan oleh potensi hambatan ini (Karlina et al., 2023).

Pertimbangan terhadap prosedur yang berbeda untuk meningkatkan efisiensi sistem penyelesaian konflik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah langkah penting dalam reformasi peradilan. Langkah pertama yang esensial adalah kolaborasi antara semua pihak terkait, termasuk pemerintah, lembaga peradilan, dan praktisi hukum. Kolaborasi ini diharapkan dapat menghasilkan ide-ide inovatif dan solusi praktis untuk mempercepat proses resolusi konflik serta mengurangi biaya yang terkait dengan proses tersebut. Hal ini mungkin meliputi penerapan teknologi baru dalam proses peradilan, peningkatan kapasitas dan pelatihan bagi para profesional hukum, serta pengembangan metode alternatif penyelesaian sengketa, seperti mediasi dan arbitrase, yang dapat menjadi pilihan yang lebih efisien dibandingkan litigasi tradisional.

Selanjutnya, upaya pemberian bantuan hukum kepada individu yang membutuhkan menjadi aspek penting dalam meningkatkan akses terhadap mekanisme penyelesaian konflik. Ini tidak hanya membantu mereka yang secara finansial tidak mampu, tetapi juga memastikan bahwa keadilan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Program bantuan hukum ini harus dirancang untuk memberikan informasi, saran, dan representasi hukum yang efektif. Di sisi lain, pentingnya evaluasi berkelanjutan terhadap mekanisme penyelesaian konflik juga tidak boleh diabaikan. Evaluasi ini perlu dilakukan secara periodik untuk menilai efektivitas prosedur yang ada, mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan, dan memastikan bahwa sistem penyelesaian konflik tetap relevan dan responsif terhadap perubahan kebutuhan masyarakat serta dinamika hukum yang terus berkembang.

Singkatnya, mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kemampuan untuk memberikan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Meskipun demikian, masih terdapat hambatan-hambatan yang perlu diatasi agar mekanisme ini dapat berjalan efektif. Kendala tersebut antara lain waktu pemrosesan, biaya, dan aksesibilitas. Apabila dilakukan upaya yang tepat, mekanisme penyelesaian sengketa ini berpotensi menjadi instrumen yang efektif dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi properti di Indonesia (Paramita Rosandi, 2016).

Kendala atau Hambatan yang Mungkin Muncul Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli yang Diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997

Pertimbangan terhadap prosedur yang berbeda untuk meningkatkan efisiensi sistem penyelesaian konflik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah langkah penting dalam reformasi peradilan. Langkah pertama yang esensial adalah kolaborasi antara semua pihak terkait, termasuk Pemerintah, Lembaga Peradilan, dan Praktisi Hukum. Kolaborasi ini diharapkan dapat menghasilkan Ide-ide Inovatif dan Solusi Praktis untuk mempercepat Proses Resolusi Konflik serta Mengurangi Biaya yang terkait dengan proses tersebut. Hal ini mungkin meliputi Penerapan Teknologi baru dalam Proses Peradilan, Peningkatan Kapasitas dan Pelatihan bagi para Profesional Hukum, serta Pengembangan Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa, seperti Mediasi dan Arbitrase, yang dapat menjadi pilihan yang lebih efisien dibandingkan Penyelesaian Sengketa Litigasi.

Terkait upaya pemberian bantuan hukum kepada individu yang membutuhkan menjadi aspek penting dalam meningkatkan akses terhadap mekanisme penyelesaian konflik. Ini tidak hanya membantu mereka yang secara finansial tidak mampu, tetapi juga memastikan bahwa keadilan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Program bantuan hukum ini harus dirancang untuk memberikan informasi, saran, dan representasi hukum yang efektif. Di sisi lain, pentingnya evaluasi berkelanjutan terhadap mekanisme penyelesaian konflik juga tidak boleh diabaikan. Evaluasi ini perlu dilakukan secara periodik untuk menilai efektivitas prosedur yang ada, mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan, dan memastikan bahwa sistem penyelesaian konflik tetap relevan dan responsif terhadap perubahan kebutuhan masyarakat serta dinamika hukum yang terus berkembang.

Ketidajelasan persyaratan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi salah satu kendala terbesar yang menghambat. Tergantung pada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, aturan ini mungkin berisi klausul yang dapat dibaca dalam berbagai cara. Ketidajelasan ini bisa saja mengakibatkan ketidaksepakatan dan ketidakpastian mengenai persyaratan yang benar-benar diperlukan untuk memenuhi persyaratan hukum yang sudah ada. Hal ini dapat memperlambat proses pengalihan hak milik dan juga dapat berdampak pada kepastian hukum karena semua pihak yang terlibat mungkin tidak yakin mengenai apa saja yang diperlukan untuk mematuhi peraturan (Mikha Ch. Kaunang, 2016).

Sulitnya prosedur pendaftaran tanah merupakan kendala lain yang harus diatasi. Meskipun tujuan Proklamasi Umum Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk menjaga kepastian hukum, namun ada sebagian pihak yang menilai tata cara pendaftaran tanah masih memakan waktu dan berbelit-belit. Selain berdampak pada kepastian hukum, hal ini juga dapat menyebabkan terhambatnya transaksi jual beli barang. Karena prosedur yang panjang dan rumit, baik pembeli maupun pemilik tanah mungkin merasa frustrasi, yang mungkin berdampak pada tingkat kenyamanan dan kepercayaan mereka terhadap kesepakatan tersebut.

Penyalahgunaan prosedur pendaftaran tanah di Indonesia merupakan salah satu kendala serius yang mengganggu integritas sistem pendaftaran tanah dan kepastian hukum dalam pasar real estate. Kemungkinan terjadinya manipulasi sistem oleh pihak-pihak tertentu untuk keuntungan pribadi atau tidak sah menjadi ancaman yang nyata. Praktik-praktik seperti pemalsuan dokumen, penggunaan informasi yang tidak akurat, atau bahkan kolusi dengan pejabat pendaftaran dapat terjadi. Tindakan semacam ini tidak hanya menguntungkan secara tidak adil pihak-pihak tertentu, tetapi juga berpotensi merugikan pihak lain yang berhak dan berkepentingan, seperti pemilik tanah yang sah atau pembeli yang tidak mengetahui adanya masalah. Dampaknya tidak hanya terbatas pada transaksi individu, tetapi juga pada kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan administrasi tanah.

Dalam rangka mengatasi masalah ini, diperlukan upaya yang komprehensif untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah, baik dari segi teknologi, prosedur, maupun pengawasan hukum. Peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran menjadi kunci untuk mencegah penyalahgunaan. Penerapan sistem pendaftaran elektronik yang terintegrasi dan sulit untuk dimanipulasi bisa menjadi langkah penting. Selain itu, penegakan hukum yang tegas terhadap setiap bentuk penyalahgunaan dalam proses pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk

menimbulkan efek jera. Hal ini juga harus didukung oleh peningkatan kesadaran dan edukasi masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah yang benar dan legal, sehingga mereka dapat lebih berhati-hati dan terinformasi dalam melakukan transaksi terkait tanah. Kombinasi dari penguatan sistem, penegakan hukum, dan edukasi publik menjadi langkah penting dalam menghadapi tantangan penyalahgunaan prosedur pendaftaran tanah di Indonesia (Shofa, 2016).

Untuk mengatasi tantangan tersebut, perlu dilakukan klarifikasi tambahan terhadap persyaratan yang tertuang dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini akan mengurangi kemungkinan terjadinya ambiguitas. Selain itu, perlu adanya upaya untuk menyederhanakan dan mempercepat proses pendaftaran tanah. Perlu pula penegakan hukum yang tegas untuk menghindari penyalahgunaan prosedur pendaftaran. Penerapan prosedur-prosedur tersebut diharapkan dapat mempermudah proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan meningkatkan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam sektor properti di Indonesia.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan dalam artikel jurnal ini, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai peranan penting dalam pengaturan peralihan hak atas tanah di Indonesia melalui proses jual beli tanah. Untuk memberikan kejelasan hukum kepada pemilik tanah dan pihak lain yang terlibat dalam pengalihan properti, tujuannya adalah untuk mewujudkan hal tersebut. Namun dalam penerapan Peraturan Pemerintah ini, ada sejumlah kendala dan hambatan yang terjadi.

Transaksi properti bisa saja penuh dengan kesimpangsiuran dan perselisihan pendapat apabila syarat-syarat yang diatur dalam PP tersebut tidak ditegaskan. Selain itu, prosedur pendaftaran tanah yang rumit dan memakan waktu juga merupakan hambatan lain yang mungkin berdampak pada kecepatan dan efisiensi transaksi. Selain itu, kemungkinan penyalahgunaan prosedur pendaftaran dapat mengancam kejelasan hukum.

Untuk mengatasi tantangan tersebut, perlu dilakukan upaya untuk memberikan penjelasan tambahan mengenai persyaratan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, mempercepat dan menyederhanakan proses pendaftaran tanah, serta menegakkan hukum secara tegas untuk mencegah penyalahgunaan hak. PP Nomor 24 Tahun 1997 diharapkan apabila dilakukan langkah-langkah terkait dapat lebih efektif dalam memberikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang pada gilirannya akan mendorong perluasan dan perkembangan bisnis properti di Indonesia.

Saran

1. Diperlukan upaya untuk memberikan klarifikasi yang lebih rinci dan penjelasan terkait persyaratan dalam PP ini. Bisa dengan mengeluarkan pedoman atau panduan resmi yang memperjelas bagaimana persyaratan seharusnya dipahami dan diterapkan.
2. Perlu dilakukan upaya untuk menyederhanakan dan mempercepat proses pendaftaran tanah. Ini dapat mencakup penggunaan teknologi informasi untuk

mempermudah proses, pengurangan birokrasi yang tidak perlu, dan penyediaan layanan yang lebih efisien di kantor pendaftaran tanah.

3. Diperlukan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran atau penyalahgunaan prosedur pendaftaran tanah. Langkah-langkah ini melibatkan penegakan hukum yang konsisten dan efektif untuk menjamin bahwa peraturan dan prosedur dipatuhi oleh semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hasanah, U. (2013). Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU NO. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP NO. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.30652/jih.v3i01.1030>
- [2] Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. (2023). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(2), 128–141. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj/article/view/58940>
- [3] M., S. F. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081>
- [4] Mikha Ch. Kaunang. (2016). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 147(March), 11–40. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/12815>
- [5] Palantung, R. S., Pangemanan, D. R., & Kermite, J. A. (2021). Prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Lex Privatum*, IX(6). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/34805>
- [6] Paramita Rosandi, B. H. (2016). Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(3). <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.356>
- [7] Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4), 114–121. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104>
- [8] Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). Implementasi peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikaitkan dengan model jual beli tanah menurut hukum adat di tanjungsari, kabupaten bogor. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1). <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i1.296>
- [9] Shofa, A. M. F. (2016). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Digital Repository Universitas Jember, September 2019, 2019–2022. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/15862>
- [10] Taqiyyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 5(1). <https://doi.org/10.22373/justisia.v5i1.7272>