

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK BERDASARKAN PP 24 TAHUN 1997 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUANG

Charolita Oktaviani Sitorus, Fitika Andraini

Fakultas Hukum dan Bahasa

Universitas Srikubank Semarang

Charolita@gmail.com

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam pasal 19 ini adalah PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan PP nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting untuk dilakukan karena dengan melaksanakan pendaftaran tanah, sebuah bidang tanah dan pemilik atas hak tanah tersebut akan mendapatkan jaminan kepastian hukum. Selain itu, manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas tanah, dan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, sehingga kejelasan dari data tersebut akan meminimalisir munculnya sengketa dan sebagai alat bukti yang kuat.

Berbagai faktor mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Karena itu permasalahannya adalah, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Padangsidimpuang. Pendekatan penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif 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 studi kepustakaan baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Analisis yang digunakan yaitu analisis data kualitatif.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota

Padangsidimpuan dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada dan peraturan pelaksanaannya dimana disini peraturan pelaksana yang didapat penulis adalah SPOPP yaitu Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan. Pihak Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuang selalu mengoptimalkan pelayanannya dalam proses pendaftaran tanah sehingga dapat memudahkan baik itu dari Kantor Pertanahan maupun dari masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuang.

Faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut sehingga tidak berjalan dengan baik yaitu dari masyarakat sendiri yang ingin melakukan pendaftaran tanah secara sporadik adalah masih banyak persyaratan yang belum lengkap sehingga proses pendaftaran tanah memakan waktu yang lebih lama dari yang biasanya. Upaya atau solusi dari Kantor Pertanahan Padangsidimpuan untuk dapat mengatasi hambatan-hambatan tersebut dengan melakukan pelayanan yang baik dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, secara sporadik

1. PENDAHULUAN

Peranan tanah bagi pemenuhan kebutuhan akan meningkat, baik secara ekonomi (kegiatan usaha) maupun sebagai tempat untuk tinggal bagi manusia. Dalam kondisi demikian kebutuhan akan tanah semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya aktivitas pembangunan, sementara tanah tetap sama dan tidak dapat bertambah, sehingga persediaan tanah semakin sempit dan terbatas. Maka tidak mengherankan jika dari tahun ketahun harga tanah semakin melonjak tinggi dengan berbagai persoalan hukum dalam masyarakat. Tidak heran tanah sangat rentan dengan sengketa dan konflik yang melibatkan berbagai pihak oleh karena itu, diperlukan suatu sistem pendaftaran khusus mengenai tanah yang mencatat mengenai kepemilikan dan berbagai transaksi mengenai tanah. Adanya sistem pendaftaran tanah akan mewujudkan administrasi dan hukum pertanahan untuk tercapainya kepastian hukum.

Pendaftaran tanah merupakan upaya pemerintah kepada masyarakat untuk mendapatkan perlindungan hukum hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh setiap masyarakat

Penguasaan tanah oleh negara dimaknai sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga memberikan manfaat untuk kesejahteraan masyarakat. Maka dari itu perlu adanya suatu pengaturan yang jelas tentang kepastian atas tanah.

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting untuk dilakukan karena dengan melaksanakan pendaftaran tanah, sebuah bidang tanah dan pemilik atas hak tanah tersebut akan mendapatkan jaminan kepastian hukum. Selain itu, manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas tanah, dan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, sehingga kejelasan dari data tersebut akan meminimalisir munculnya sengketa.

Tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas tanah, dan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, sehingga kejelasan dari data tersebut akan meminimalisir munculnya sengketa.

di Indonesia. Dengan melakukan pendaftaran tanah maka tanah itu akan mendapatkan pengakuan kepemilikan secara formal oleh negara, mendapatkan status hukum

yang jelas dari kepemilikan tanah dan bangunan serta oleh negara diberikan jaminan dan perlindungan hukum.¹ Namun hingga saat ini masih banyak terjadi kasus-kasus hukum terkait permasalahan tanah. Masih banyak pemilik hak atas yang belum mendaftarkan tanah karena kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat untuk menjamin kepastian hukum yang berlaku di Indonesia dan juga anggapan bahwa mendaftarkan tanah memerlukan biaya yang besar dan prosedur yang sangat lama. Dalam hal ini pemerintah harus menegaskan kepada masyarakat bahwa dalam proses pendaftaran tanah sudah diatur tentang biaya-biaya pendaftaran tanah, bahkan jika masyarakat bisa menunjukkan bukti tidak mampu membayar biaya tersebut menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya.² Masyarakat pemilik hak atas tanah yang tidak terdaftar pada program pemerintah dapat memiliki sertifikat tanah dengan cara pendaftaran secara sporadik. Di dalam penelitian ini peneliti akan membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, bagaimana syarat dan ketentuan

pendaftaran tanah, faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pendaftaran tanah dan hambatan-hambatan yang terjadi didalam pendaftaran tanah sehingga sampai saat ini masih banyak tanah yang belum mempunyai sertifikat tanah padahal itu sangat penting demi kepastian hukum yang berlaku, maka untuk mengetahui hal tersebut dapat memiliki sertifikat tanah dengan cara pendaftaran secara sporadik. Di dalam penelitian ini peneliti akan membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, bagaimana syarat dan ketentuan pendaftaran tanah, faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pendaftaran tanah dan hambatan-hambatan yang terjadi didalam pendaftaran tanah sehingga sampai saat ini masih banyak tanah yang belum mempunyai sertifikat tanah padahal itu sangat penting demi kepastian hukum yang berlaku, maka untuk mengetahui hal tersebut penulis mengangkat judul skripsi “ Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.”

RUMUSAN MASALAH

¹ JURNAL ILMU HUKUM LEGAL OPINION, Edisi 6, Volume 1, Tahun 2013

² PP NO. 24 Tahun 1997 pasal 61 ayat (2)

Dari latar belakang di atas penulis mengajukan beberapa permasalahan yang perlu dibahas dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kota Padangsidempuan?
2. Apa saja Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kota Padangsidempuan?
3. Upayah-upayah apa saja yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di kota Padangsidempuan?

2. TINJUAN PUSTAKA

Pengertian pendaftaran tanah

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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta

hak-hak tertentu yang membebaninya. (Harsono, 2013).

Pendaftaran tanah juga dapat didefinisikan sebagai proses pencatatan hak kepemilikan atau penggunaan tanah secara legal (Rudyanto 2016).

Pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Pentingnya pendaftaran tanah bagi pemerintah adalah:

1. Informasi kepada pemerintah agar lebih mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Informasi ini terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya, Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Sibuea 2011).³
2. Maksud dan tujuan diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik

³Ahmad Setiawan, S.H., M.H., Hukum Pertanahan, Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2019, hlm.23-24

dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. (Santoso,2012).

Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran

tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya

3. METODE PENELITIAN

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.⁴

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.

Dalam proses permohonan pendaftaran tanah, disarankan kepada pemohon untuk melengkapi data atau syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik, bisa dengan datang langsung kekantor pertanahan. Agar proses pelaksanaan dapat dilakukan tanpa ada kendala yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik dikantor pentanahan kota

padangsidimpuan. Kantor pertanahan kota padangsidimpuan juga telah menyediakan blanko yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran tanah sebagai wujud peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Adapun blangko tersebut terdiri dalam satu map berisi formulir-formulir yang harus dilengkapi dalam proses pendaftaran tanah secara sparodik adalah sebagai berikut:

⁴Humanlis Vol. XIV No.1 Th. 2015

- a. Surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan (yang ditandatangani pemohon atau kuasanya)
- b. Surat keterangan dari Lurah tentang pemilikan bidang tanah yang dimiliki (harus ditandatangani Lurah)
- c. Surat pernyataan bahwa bidang tanah yang akan didaftarkan belum ada tanda bukti hak atau sertifikat (ditandatangani pemohon dan Lurah)
- d. Kutipan daftar buku letter C desa
- e. Berita acara Kesaksian Kepemilikan bidang tanah
- f. Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
- g. Surat Pernyataan atas batas dan luas tanah (ditandatangani oleh pemohon diatas materai yang sudah disediakan)

Hambatan Dalam Pelaksanaan

Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik.

1. Tidak memasang patok batas Pada saat panitia pengurus dari kantor BPN kota padangsidempuan hendak melakukan pengukuran tanah ketanah yang hendak di daftarkan, belum adanya pemasangan patok batas pada

tanah yang hendak diukur, maka pihak dari kantor pertanahantidakakan melanjutkan pengukuran sebelum adanya tanda patok batas. Karena pihak BPN akan mengalami kesulitan dalam melakukan pengukuran, sehingga proses pengukuran tidak dapat dilakukan. Hal ini menyebabkan proses pengukuran berjalan lambat, sebagaimana diatur dalam PP No.24/1997 pada pasal 17 ayat (1) yaitu: “untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.”

2. Tidak mengetahui batas tanahnya Masyarakat yang hendak melakukan pendaftaran tanah secara sporadic tidak mempunyai batas tanah sehingga pihak kantor pertanahan kota padangsidempuan kesulitan melakukan pengukuran terhadap tanah yang hendak didaftar, sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24/1997 pada pasal 17ayat (2) yaitu: “dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah

secara sporadic diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.”

3. Pemilik tanah tidak mengetahui secara jelas dimana letak tanah yang ingin didaftarkan Pada kasus ini masih banyak masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya tidak mengetahui secara jelas dimana letak tanahnya. Salah satunya masyarakat pada saat membeli tanah keplingan yang sudah lama dibeli lupa dimana secara jelas tanah yang sudah lama dibeli sehingga pihak dari kantor pertanahan kota padangsidempuan sulit melakukan pengukuran, sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24/1997 pada pasal 18 ayat (1) yaitu: “penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
4. Tidak adanya bukti yang jelas bahwa tanah tersebut milik masyarakat yang

hendak mendaftarkan tanahnya. Pada kasus ini masyarakat yang datang ke kantor pertanahan kota Padangsidempuan untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadic tidak memiliki bukti secara tertulis atau dokumen bawasannya tanah tersebut milik mereka. Karena tanah tersebut diberikan oleh orang tua secara lisan tanpa adanya tulisan yang jelas, sehingga pihak dari kantor pertanahan tidak bisa mengurus tanah yang hendak didaftarkan.

5. Adanya sanggahan dari pihak lain terkait tanah yang akan didaftarkan Ketika masyarakat ingin mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kota padangsidempuan, adanyasanggahan atau keberatan dari pihak lain baik berupa letak, luas dan batas tanah.

Upayah-upayah yang dilakukan kantor pertanahan kota padangsidempuan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah secara sporadic

1. Tidak memasang tanda patok batas Dengan tidak adanya patok batas, maka petugas BPN tidak dapat melakukan pengukuran. Agar dapat dilakukan pengukuran tanah maka pihak BPN Kota Padangsidempuan meminta kepada pemilik tanah yang

hendak mendaftarkan tanahnya untuk segera memasang tanda patok batas. Agar proses pengukurannya dapat dilakukan. Karena pihak dari BPN kota semarang tidak akan memproses tanah yang belum memiliki tanda patok batas.

2. Sanggahan dari pihak lain Jika terjadi hal seperti ini, maka pihak kantor pertanahan akan melakukan penelitian terhadap tanah tersebut, yang diteliti yaitu harus memenuhi syarat yaitu berupa identitas dari penyanggah, objek yang disanggah dimana, keterkaitan penyanggah dengan objek tersebut/ dasar melakukan keberatan bisa berupa bukti kepemilikan ataupun surat keterangan ahli waris, apabila keberatan dari pihak lain itu memenuhi syarat maka pihak pertanahan akan melakukan mediasi dan akan mendapatkan suatu keputusan dan prosesnya akan dilanjutkan.⁵

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic dikantor pertanahan kota semarang,

maka penulis mendapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada, terkhususnya pada peraturan-peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksana yang didapat penulis adalah SOPPP yaitu Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan.
2. Pihak Kantor Pertanahan Kota padangsidimpuan selalu mengoptimalkan pelayanannya dalam proses pendaftaran tanah sehingga dapat memudahkan baik itu dari BPN maupun dari masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan
3. Hambatan-hambatan yang ditemui sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak berjalan dengan baik yaitu dari masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah secara sporadik masih banyak persyaratan yang belum lengkap sehingga proses pendaftaran tanah memakan waktu yang lebih lama dari yang biasanya.

⁵ Wawancara dengan staf kantor pertanahan kota padangsidimpuan, bapak anton sidabutar pada tanggal 23 november 2021

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Setiawan, SH, MH, 2019, Hukum Pertanahan, Laksbang Justitia, Yogyakarta

Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta

Burhan Ashofa, 2001, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta

Humanlis Vol XIV No. 1 tahun 2015

Jurnal Notarius, Volume 12 No. 2 tahun 2019

Jurnal Panorama Hukum Vol. 2 No 2 desember 2017, ISSN: I 2527-6654

Kanun Jurnal Hukum Vol 20 No. 3 desember 2018

<https://tirto.id/mengenal-penelitian-kualitatif-pengertian-dan-metode-analisis-f9vh>

Undang-Undang

UU NO. 5 TAHUN 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan BPN No 1 Tahun 2010