

**PENERAPAN CARA PENDAFTARAN SPORADIK BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi di Desa Brani Wetan Kabupaten Probolinggo)**

Frischa Mela Yunita¹, Diyan Isnaeni², M. Muhibbin³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjend Haryono Nomor 193, Dinoyo, Kota Malang
Email: frischamela.y21@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to find out how sporadic land registration is conducted in Brani Wetan Village, Maron District, Probolinggo Regency. What are the factors supporting and inhibiting the implementation of sporadic land registration in Brani Wetan Village, Maron Kabupatn District, Probolinggo. Efforts made by the government to overcome supporting factors and inhibit the implementation of land registration in Brani Wetan Village Probolinggo Regency. The purpose of this research is to find out about the implementation of sporadic land registration and the way people do sporadic land registration and to know the factors of supporting factors and obstacles in the implementation of land registration. The method used in this study is to use empirical juridical methods. The results of research on the implementation of sporadic land registration can be submitted by the rights holder or through the PPAT office. While the way the community in registering land is done sporadic and systematic. For people who register land sporadically can be done directly by the landowner or through the PPAT Office.

Keywords: *Implementation, Land, Registration, Sporadic*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Brani Wetan Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo. Apa faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sporadik di Desa Brani Wetan Kecamatan Maron Kabupatn Probolinggo. Upaya yg dilakukan pemerintah untuk mengatasi faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Brani Wetan Kabupaten Probolinggo. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dan cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik serta untuk mengetahui faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dapat diajukan oleh pemegang haknya ataupun melalui kantor PPAT. Sedangkan cara masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik dan sistematis. Bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara langsung oleh pemilik tanahnya ataupun melalui Kantor PPAT.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Tanah, Pendaftaran, Sporadik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, sekaligus merupakan kekayaan nasional.⁴ Pendaftaran tanah adalah upaya negara yang bertujuan untuk menciptakan rasa

¹ Mahasiswi Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Pembimbing I, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Pembimbing II, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

aman terhadap perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang dalam hal ini adalah masyarakat, juga untuk pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan ketika ingin melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah.⁵

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah dapat diperoleh ketika seseorang melakukan transaksi jual beli, hibah dan waris. Walaupun telah dilakukan transaksi jual beli, hibah dan waris, hal tersebut tidak secara otomatis membuat beralihnya hak atas suatu bidang tanah, pihak yang bersangkutan harus terlebih dahulu melalui beberapa prosedur agar kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lain. Kebutuhan masyarakat untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya dan adanya kepentingan pemerintah serta masyarakat dalam memperoleh informasi dan mendapatkan data-data atas tanah yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah, kepemilikan atas suatu hak atas tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut yang sudah terdaftar.

Untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, pemerintah telah mengatur dengan tegas dalam Pasal 19 ayat (1) tentang Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA), yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁶

Pendaftaran tanah di Indonesia dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara sporadik dan secara sistematis. Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran yang dilakukan secara mandiri oleh pemilik tanah melalui Kantor Pertanahan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan pendaftaran tanah sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara gratis dan serentak oleh pemerintah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan oleh pemerintah pada tanah yang sebelumnya belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran

⁴ Kertasapoetra et.,*Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Penggunaan Tanah* (Jakarta:binaaksara, 1984) hal. 1

⁵ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁶ Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah dan telah diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, untuk itu penulis bermaksud meneliti persoalan tersebut dengan mengambil judul: “penerapan cara pendaftaran sporadik berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (studi di desa brani wetan kabupaten probolinggo)”.

Tujuan Penelitian yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Brani Wetan Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo, untuk mengetahui faktor yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sporadik di Desa Brani Wetan Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo, untuk mengetahui bagaimana upaya pemerintah dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Brani Wetan Kabupaten Probolinggo.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis adalah mempelajari aturan-aturan yang ada dengan masalah yang diteliti, sedangkan secara empiris adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁸ Data primer dan data sekunder disusun secara sistematis dan dianalisis secara kuantitatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Brani Wetan Kabupaten Probolinggo).

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Desa Brani Wetan

Pelaksanaan Pendaftaran tanah merupakan hal yang berperan penting dalam pengumpulan data dan menentukan status atau kepemilikan serta penguasaan atas suatu bidang tanah. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6, yang berbunyi :

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

⁷ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, “*Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*”, vol.3, No.2, (Agustus 2019) hlm.280

⁸ Roni Hanitjo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta :Ghalia Indonesia, 1997), hal 44

- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah mengakibatkan beralihnya hak, maka hal ini harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan ditunjuk dalam Undang-Undang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) bahwa :⁹

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hukum itu”.

Pada prakteknya pendaftaran tanah di Desa Brani Wetan dilakukan oleh masyarakat dengan 3 (tiga) cara, diantaranya yaitu :

1. Masyarakat melakukan pendaftarannya secara mandiri ke Kantor Pertanahan.
2. Masyarakat melakukan pengurusannya melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Masyarakat melakukan pendaftaran tanah dengan menunggu adanya pendaftaran tanah secara sistematis.¹⁰

Ketiga cara pendaftaran tanah diatas dilakukan masyarakat dikarenakan beberapa alasan, diantaranya :¹¹

- a. Alasan melakukan sendiri pendaftaran tanah secara sporadik :
 - Dapat mengetahui secara langsung bagaimana praktek pendaftarannya
 - Biayanya yang dikeluarkan lebih sedikit
 - Dapat terlibat langsung pada proses pendaftarannya
 - Pendaftaran secara sistematis selalu dibatasi, jadi masyarakat tidak bisa mendaftarkan tanahnya lebih dari 1(satu)

⁹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁰ Didik Hariyanto, Wawancara, Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan (19 November 2020)

¹¹ Ahmad Badrus, wawancara, Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan (19 November 2020).

- b. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui jasa PPAT :
 - Karena faktor kurangnya pengetahuan sebagian masyarakat tentang prosedur pengurusan dan pendaftaran tanah.
 - Masyarakat yang bersangkutan tidak mempunyai banyak waktu untuk terlibat dalam proses pendaftaran yang relatif lama dan rumit.
 - Pengurusan melalui PPAT dianggap lebih mudah dan praktis.
- c. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis:
 - Biaya yang relatif lebih murah
 - Proses yang lebih mudah, karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan program yang diadakan secara gratis oleh pemerintah.

Dari daftar diatas, dapat diketahui beragamnya bentuk praktek pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Brani Wetan. Dalam prakteknya, pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Brani Wetan dilakukan secara mandiri oleh masyarakat atau pemilik tanah dan ada sebagian masyarakat yang melakukan pendaftaran dengan menggunakan bantuan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagian masyarakat beranggapan bahwa, ketika mereka meminta bantuan jasa PPAT untuk melakukan pengurusan pendaftaran, maka orang tersebut tidak perlu terlibat langsung dalam proses pendaftaran yang cenderung berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang lama.

Sebagian masyarakat menginginkan adanya kepraktisan dan kemudahan dalam proses pendaftaran tanah, hal tersebut diyakini masyarakat dapat diperoleh ketika mereka melakukan pendaftaran tanah melalui jasa PPAT. Pada prakteknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah ada yang menolak untuk melakukan jasa pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari masyarakat, namun ada juga PPAT yang bersedia membantu masyarakat dalam proses pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak I Made Bagus Darmawan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan beberapa alasan yang menjadi faktor penyebab PPAT bersedia membantu pengurusan pendaftaran tanah, diantaranya:¹²

1. Pemilik tanah yang bersangkutan sudah menjadi klien tetap di Kantor PPAT tersebut, jadi kemungkinan memiliki keperluan lain selain melakukan pendaftaran tanah.
2. Para pemilik tanah yang datang biasanya akan melakukan transaksi jual beli tanah, sehingga meminta untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus mengurus permohonan

¹² I Made Bagus Darmawan, *wawancara*, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Probolinggo (25 November 2020).

pensertifikatannya, karena objek tanah dalam transaksi jual beli tersebut belum disertifikatkan.

3. Pemilik tanah yang akan melakukan pengurusan biasanya datang dari masyarakat yang pernah melakukan pengurusan dengan meminta bantuan jasa PPAT.
4. Sebagian para pemilik tanah yang datang memberikan biaya pengurusan yang cukup besar, hal ini disebabkan tidak semua PPAT mau menerima pengurusan permohonan pensertifikatan dengan alasan prosesnya memerlukan waktu yang relatif lama dan rumit.

Langkah-langkah yang dilakukan oleh masyarakat ketika ingin melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui bantuan PPAT adalah sebagai berikut:¹³

1. Masyarakat atau pemilik tanah yang bekepentingan datang ke kantor PPAT.
2. Kemudian pemilik tanah yang bersangkutan berkonsultasi dengan PPAT terkait keperluannya
3. Selanjutnya pihak PPAT akan menjelaskan kepada pemilik tanah mengenai proses permohonan sertipikat diantaranya meliputi :
 - a. Data-data yang harus diserahkan pemilik tanah ke kantor PPAT.
 - b. Jangka waktu pengurusan permohonan sertipikat kurang lebihnya akan terselesaikan dalam tempo 1 tahun.
 - c. Biaya pengurusan, mengenai biaya masing-masing PPAT akan menentukan berdasarkan dengan tingkat kesulitan dan ragam kasus yang dihadapi.
4. Setelah pemilik tanah setuju, maka semua ketentuan dari persyaratan diatas akan dipenuhi oleh pemilik tanah disertai dengan penyerahan berkas dan biaya ke PPAT.¹⁴

Berkas-berkas yang telah diserahkan oleh pemilik tanah kepada kantor PPAT selanjutnya akan dilakukan pengecekan oleh pegawai PPAT, kemudian kelengkapan data tersebut akan dipenuhi oleh PPAT. Pelimpahan kuasa dari pemilik tanah kepada PPAT menunjukkan bahwa, dengan kuasa tersebut pemilik tanah telah memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada PPAT untuk menyelesaikan pengurusan pendaftaran tanahnya. Data-data yang telah lengkap kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan oleh PPAT.

Kondisi yang tidak memungkinkan bagi pemilik tanah untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah secara mandiri ke kantor pertanahan menyebabkan sebagian masyarakat meminta bantuan jasa pengurusan PPAT. Dalam prakteknya, PPAT yang melakukan

¹³ I Made Bagus Darmawan, *wawancara*, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Probolinggo (25 November 2020)

¹⁴ I Made Bagus Darmawan, *wawancara*, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Probolinggo (25 November 2020).

pengurusan permohonan pendaftaran tanah juga mengalami beberapa kesulitan, diantaranya yaitu:

1. Pemilik tanah meminta percepatan penyelesaian pengurusan, namun ditengah proses pengurusan ternyata terjadi masalah pada data tanah, sehingga membuat proses pengurusan menjadi terhambat dan tidak dapat terselesaikan secara cepat sesuai permintaan pemilik tanah.
2. Membengkaknya biaya pengurusan diluar perkiraan dari biaya yang sudah diprediksi sebelumnya.
3. Adanya penyesuaian terhadap peraturan baru yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional. Hal ini dapat menghambat jalannya proses pengurusan, yaitu adanya persyaratan yang harus disesuaikan dengan peraturan baru, sehingga terkadang dapat mempengaruhi besarnya biaya pengurusan yang sudah ditetapkan PPAT dengan kesepakatan pemilik tanah.
4. Faktor ketidaktahuan dalam proses pengurusan dapat menimbulkan kesalahan persepsi dari pemilik tanah terhadap kinerja PPAT. Dalam hal ini, PPAT harus dapat menjalin komunikasi yang baik dengan pemilik tanah untuk membangun kepercayaan demi terwujudnya citra baik PPAT dalam memberikan pelayanan kepengurusan.
5. Keterbatasan dana pengurusan yang dimiliki oleh juga pemilik tanah dapat menghambat jalannya proses pengurusan.¹⁵

Pada masyarakat Desa Brani Wetan sebagian besar masyarakat banyak yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Ibu Hamra, salah satu pemilik tanah yang melakukan pendaftaran tanah melalui jasa PPAT menyatakan bahwa :

“saya lebih memilih untuk meminta jasa PPAT karena tanah yang akan saya daftarkan adalah tanah hibah, karena saya tidak prosedurnya jika mengurus sendiri, jadi saya rasa lebih praktis dan tidak susah dalam pengurusannya jika menggunakan jasa PPAT”.¹⁶

Menurut Ibu Hamra, beliau meminta jasa PPAT karena menginginkan adanya kepraktisan yang diperoleh saat kita melakukan pengurusan di PPAT. Dalam proses pengurusan pendaftaran tanah melalui jasa PPAT , Ibu Hamra selaku pemilik tanah datang ke kantor PPAT untuk berkonsultasi, kemudian menyerahkan data-data yang diperlukan guna pengurusan pendaftaran tanah. Pemilik tanah selaku pendaftar tinggal menerima penyerahan

¹⁵ Made Bagus Darmawan, *wawancara*, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Probolinggo (25 November 2020).

¹⁶ Ibu Hamra, *wawancara*, Masyarakat Dusun Krajan, Desa Brani Wetan Yang Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik melalui PPAT, (19 november 2020)

sertifikat dari PPAT, dengan demikian pemilik tanah tidak terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan membutuhkan waktu yang lama. Dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, tidak semua masyarakat mengerti tentang prosedur pendaftarannya. Pendaftaran tanah secara sporadik memerlukan waktu yang relatif lama untuk penyelesaiannya, sehingga bagi sebagian pemilik tanah yang awam atau tidak mengerti mengenai prosedur pendaftarannya lebih cenderung meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Mahalli Ehsan yang melakukan pendaftaran tanah dengan menggunakan jasa PPAT, mengatakan bahwa:

“saya tidak mampu mengurus sendiri proses pendaftarannya, karena saya tidak mengerti seperti apa prosedur pendaftarannya”.¹⁷

Pendaftaran tanah secara sporadik pada umumnya membutuhkan waktu penyelesaian kurang lebih 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun.

Dalam proses pengurusannya, terkadang banyak kesulitan yang dihadapi oleh pemilik tanah, seperti : kronologis akta yang terputus atau hilang. Hal tersebut dapat menghambat proses pengurusan, terlebih jika yang melakukan pengurusan tidak mengerti bagaimana solusi atas permasalahan yang terjadi. Akibatnya, proses pengurusan menjadi terhambat dan memerlukan waktu lama, sehingga biaya yang dikeluarkan juga bertambah. Bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu mengurus sendiri, maka akan menyerahkan pengurusannya kepada jasa PPAT.

Masyarakat Desa Brani Wetan dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik baik yang dilakukan secara mandiri maupun menggunakan jasa PPAT harus mengecek semua kelengkapan berkas dan memenuhi semua persyaratan yang terdapat dalam prosedur pendaftaran tanah. Dalam hal ini, masyarakat atau pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri akan terlibat secara langsung dalam praktek pengurusan pendaftaran tanah tersebut.

Penulis berpendapat, bahwa dari hasil wawancara dengan responden yang melakukan pendaftaran tanah melalui jasa PPAT, dilakukan karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, tidak mempunyai waktu dan biaya yang cukup banyak, sehingga masyarakat cenderung memilih untuk memakai jasa PPAT. Namun ada sebagian masyarakat yang lebih memilih untuk melakukan pengurusan melalui kantor PPAT, dikarenakan mereka menginginkan adanya kepraktisan dalam proses pengurusan. Masyarakat

¹⁷ Bapak Mahalli Ehsan, wawancara, masyarakat Dusun Triwungan, Desa Brani Wetan yang Melakukan pendaftaran Tanah Secara Sporadik melalui PPAT, (18 November 2020)

membutuhkan kepraktisan dalam proses pendaftaran tanah, dikarenakan sebagian masyarakat mempunyai kesibukan, sehingga tidak memiliki waktu luang untuk melakukan pendaftaran secara mandiri.

Beberapa faktor diatas membuat sebagian masyarakat di Desa Brani Wetan lebih memilih menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut wajar dilakukan oleh masyarakat setempat, mengingat kurangnya tingkat kepahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah.

Dari wawancara penulis dengan Ibu Erni, mengatakan bahwa “Dalam proses pengurusan sertifikat ini, saya sudah mencoba mengurus sendiri, karena ingin tahu langsung praktek pendaftarannya, tetapi ada kendala di tengah proses pengurusan, karena tidak mengerti cara mengatasinya, jadi saya meminta bantuan jasa PPAT saja. Ternyata setelah saya rasakan lebih murah biaya ketika menggunakan jasa PPAT daripada melakukan pengurusan sendiri”.¹⁸

Pemilik tanah yang melakukan sendiri pengurusan terkadang menghadapi kesulitan selama proses pendaftaran tanah. Kesulitan yang dialami pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri, biasanya dikarenakan ketidaklengkapan data. Data-data yang tidak lengkap dapat menimbulkan masalah baru yang menjadi penghambat dalam melakukan proses pendaftaran tanah.

Data dasar yang dijadikan alat bukti, biasanya ada yang masih berupa pethok atau girik, tetapi pada sebagian ada yang sudah dalam bentuk akta. Adanya sebagian data yang masih berupa pethok atau girik yang terkadang sudah berubah status kepemilikannya. Perubahan yang terjadi bisa disebabkan adanya transaksi jual-beli sebelumnya, pewarisan dan hibah. Perubahan status kepemilikan yang diikuti beralihnya hak atas tanah biasanya dilakukan masyarakat hanya secara lisan. Hal ini terjadi karena pada tahun-tahun sekitar 1960 kebawah, masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya secara lisan atau atas dasar kepercayaan saja.¹⁹

Penulis berpendapat, bahwa dari hasil wawancara penulis dengan responden diatas, yang melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanah, sebenarnya bagi masyarakat yang memiliki waktu, maka pendaftaran tanah yang dilakukan langsung oleh masyarakat dapat dilaksanakan dengan mudah. Kemudahan tersebut sebenarnya telah diberikan secara jelas di Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini, kantor pertanahan sudah menetapkan loket-loket mana saja yang harus dilalui, formulir apa saja, serta persyaratan-persyaratan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

¹⁸ Ibu Erni, *wawancara*, Warga Dusun Asinan Desa Brani Wetan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, (4 november 2020)

¹⁹ Didik Hariyanto, *wawancara*, Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan (19 November 2020).

Dengan demikian, masyarakat yang ingin melakukan sendiri proses pendaftaran tanah dapat meminta informasi di Kantor Pertanahan secara langsung, sehingga proses pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik. Bagi masyarakat yang ingin mengurus sendiri pendaftaran tanah secara sporadik, Bapak Ahmad Badrus selaku Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan yang terkadang dimintai bantuan oleh masyarakat menyatakan bahwa langkah-langkah dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah :

1. Pemohon mengajukan permohonan pada kantor pertanahan agar didaftarkan haknya dengan melampirkan data-data yang diperlukan diantaranya.
 - a. Surat pernyataan kepemilikan suatu bidang tanah.
 - b. Surat pernyataan bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa (tidak digadaikan dan tidak dalam sitaan)
 - c. Surat pernyataan pemilikan tanah dan mengisi formulir dari kantor pertanahan yang didalamnya memuat tentang daftar riwayat tanah, saksi-saksi serta batas-batas tanah ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan dengan diketahui dan ditanda tangani oleh lurah dan camat setempat.
2. Pemohon membayar biaya di loket pendaftaran kantor pertanahan.
3. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran serta pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
4. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut petugas akan mengeluarkan gambar situasi berupa peta dalam ukuran berskala yang menerangkan letak tanah, keadaan tanah, batas dan luas tanah yang dimaksud.
5. Selanjutnya dari hasil pengukuran yang didapat dilapangan dituangkan dalam suatu risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang ditanda tangani oleh seluruh anggota (tetangga batas, lurah setempat, petugas pertanahan dan pengukuran yang ditunjuk).
6. Melakukan pemeriksaan data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) oleh panitia pemeriksaan "A" yang ditunjuk.
7. Kemudian kepala kantor pertanahan mengumumkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Pengumuman tersebut dilakukan selama 60 hari (2 bulan) berturut-turut di kantor pertanahan, kelurahan dan kecamatan.
8. Apabila waktu pengumuman sudah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka kepala kantor pertanahan memberikan pengakuan hak sebagai hak milik pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

9. Setelah kantor pertanahan memberikan pengakuan hak kepada pemegang yang bersangkutan, selanjutnya sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang tercantum namanya dalam buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Semua proses pengurusan diatas rata-rata terselesaikan dalam waktu 7 (tujuh) bulan sampai 1 (satu) tahun.²⁰

Pendaftaran tanah yang mudah dapat meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Masyarakat dapat mengetahui informasi-informasi seputar pendafatran tanah ketika mayarakat mengurus secara langsung pelaksanaan pendaftaran tanah.

Masyarakat yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah dapat mencari solusi atas permasalahan yang terjadi sedini mungkin, sehingga kesulitan dalam pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan lebih cepat.

Semua proses pengurusan rata-rata terselesaikan dalam waktu antara 7 (tujuh) bulan sampai 1 (satu) tahun. Proses pengurusan permohonan sertipikat diatas bagi sebagian masyarakat yang melakukan pengurusannya melalui PPAT, maka setelah sertipikat jadi akan segera diambil oleh PPAT. Namun bagi PPAT yang dalam pengurusannya dilakukan oleh karyawannya, maka karyawan tersebut akan mengambil sertipikat di kantor pertanahan, dengan menunjukkan surat tugas ataupun surat kuasa kepengurusan dari PPAT. Sertipikat yang sudah diambil dari kantor pertanahan kemudian diserahkan kepada pemilik tanah, tentunya setelah pemilik tanah tersebut menyelesaikan dan membayar biaya administrasi kepengurusan di PPAT.

Cara masyarakat Desa Brani Wetan melakukan pendaftaran tanah pertama kali yang sudah penulis cermati telah sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik
2. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis

Menurut penulis, pendaftaran tanah baik yang dilakukan secara sporadik pada dasarnya ditujukan untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah. Pada prakteknya pendaftaran tanah secara sporadik, cenderung lebih sulit dan jangka waktu penyelesaiannya lebih lama. Kondisi ini seharusnya mendapatkan perhatian yang serius dari pemerintah, mengingat akan pentingnya penyelenggaraan pendaftaran tanah guna terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

²⁰ Ahmad Badrus, *wawancara*, Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan (19 November 2020)

Pendaftaran tanah secara sporadik justru dapat berjalan lebih efektif, apabila didukung dengan kebijakan-kebijakan pemerintah diantaranya yaitu:

1. Mempermudah proses atau prosedur pendaftaran tanah.
2. Mempercepat proses penyelesaian pendaftaran tanah.
3. Meringankan biaya pendaftaran tanah. Selain itu menurut pendapat penulis

Pendaftaran tanah secara sporadik berdampak positif terhadap masyarakat yaitu :

1. Meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah.
2. Masyarakat dapat menentukan sendiri kapan mereka akan melakukan pendaftaran tanah.
3. Masyarakat tidak harus menunggu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, menunjukkan persentase pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik adalah berbanding antara 40% dengan 60%. Yang dimaksud persentase 40% yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat secara sporadik. Sedangkan 60% dilakukan oleh menggunakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Faktor-faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Desa Brani Wetan

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam proses pendaftaran tanah. Timbulnya berbagai faktor tersebut menyebabkan terjadinya bermacam-macam kendala sekaligus motivasi bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah.

a. Faktor – Faktor Penghambat

Faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Desa Brani Wetan adalah sebagai berikut:

1. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah. Rata-rata masyarakat masih menganggap bahwa PBB dan surat jual beli saja sudah cukup untuk dijadikan bukti atas hak milik.
2. Terjadinya perbedaan antara dokumen fisik dan yuridisnya
3. Data pada riwayat tanah kurang atau tidak lengkap
4. Kronologi akta yang terputus atau hilang.
5. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
6. Biayanya yang ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.

7. Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan masyarakat menganggap biayanya mahal, sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
8. Keadaan finansial ekonomi menengah kebawah para pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

Berbagai kendala yang terjadi diatas dapat menjadi penghambat dan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah secara sporadik.

Menurut Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan Bapak Ahmad Badrus, masyarakat akan mendaftarkan tanahnya apabila merasa ada keperluan yang diwajibkan menggunakan sertifikat:²¹

“terkadang masyarakat desa ini mendaftarkan tanahnya ketika mereka mempunyai kepentingan atas tanah tersebut, seperti akan menjual tanahnya,, menjaminkan di Bank dan lain sebagainya, karena biasanya pembeli akan menanyakan tentang sertifikatnya dan pihak pemberi pinjaman akan menanyakan apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum”.

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan tanah secara sporadik di Desa Brani Wetan.

1. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
2. Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
3. Diperolehnya alat bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat.
4. Meningkatkan nilai jual-beli tanah, sehingga menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Atas adanya faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik penulis mencermati Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu Pasal 3 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk :

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam

²¹ Ahmad Badrus, *Wawancara*, Kasi Pemerintahan Desa Brani Wetan (19 November 2020).

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

(3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Untuk Meningkatkan Ketaatan Masyarakat Desa Brani Wetan Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik memerlukan kesadaran dari masyarakat itu sendiri, di Desa Brani Wetan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah masih tergolong kecil, maka dari itu diperlukan upaya-upaya dari pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, diantaranya:

- a. Mengadakan penyuluhan di desa tentang pentingnya pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah untuk melindungi hak mereka apabila terjadi sengketa dikemudian hari.
- b. Menghilangkan kebiasaan pada masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah ketika memiliki keperluan terhadap sertifikat tanah tersebut, untuk kepentingan jual beli, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya.
- c. Mengadakan program pensertifikatan massal atau PRONA terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, baik penelitian kepustakaan maupun lapangan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktek pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Desa Brai Wetan menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari animo masyarakat yang lebih cenderung menggunakan pendaftaran tanah secara sistematis sebanyak 60% dan 40% secara sporadik. Masyarakat di Desa Brani Wetan melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara :
 - a. Masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya.
 - b. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT.
 - c. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Faktor Penghambat dan pendukung dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Desa Brani Wetan adalah sebagai berikut :

- a. Faktor-Faktor Penghambat :
 - 1) Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
 - 2) Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
 - 3) Data dari riwayat tanah yang tidak lengkap.
 - 4) Kronologi akta yang terputus atau hilang.
 - 5) Adanya sengketa tanah
 - 6) Tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
 - 7) Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.
 - 8) Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
 - 9) Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.
- b. Faktor-Faktor Pendukung :
 - 1) Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
 - 2) Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
 - 3) Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat.
 - 4) Meningkatkan nilai jual tanah.
 - 5) Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.
3. Upaya-upaya dari pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, diantaranya:
 - a. Mengadakan penyuluhan di desa tentang pentingnya pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang untuk melindungi hak mereka apabila terjadi sengketa dikemudian hari.
 - b. Menghilangkan kebiasaan pada masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah ketika memiliki keperluan terhadap sertifikat tanah tersebut, untuk kepentingan jual beli, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya.
 - c. Mengadakan program pensertifikatan massal atau PRONA terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Kertasapoetra et,Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Penggunaan Tanah (Jakarta:binaaksara, 1984)

Roni Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta :Ghalia Indonesia, 1997)

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT.

JURNAL

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, “*Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*”, vol.3, No.2, (Agustus 2019)