



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK MENURUT PP NO.24 TAHUN 1997 DALAM PASAL 13 AYAT 1 DI KELURAHAN PETIPELONG

La Ode Dedi Abdullah
Universitas Muhammadiyah Buton, Indonesia
*Corresponding Author: dediabdullah@gmail.com

Received: 01/03/2026. Reviewed: 03/04/2026. Accepted: 03/05/2026. Publications: 30/06/2026

Abstract: *Based on the description in the research results and discussion section, the authors can conclude the following: 1). Whereas the sporadic implementation of land registration at the Petipelong Village Office has been running as it should, but efforts are needed to improve it in order to support the orderly land law. 2). There are various obstacles or obstacles in the implementation of sporadic land registration at the Petipelong Village Office which in general can be classified into internal obstacles and external obstacles. This includes the lack of public legal awareness of the importance of land registration. On the other hand, there are still many people who do not understand the function of certificates, this is due, in part, to the fact that in the past, people have only used proof of payment of land and building tax as proof of land ownership. Meanwhile, internal obstacles include the limited number of professional staff in the field of land registration, the lack of facilities and infrastructure to support land registration activities, and the most dominant is the land registration bureaucratic system that has not worked as it should.*

Keywords: *Land, Regulation, PP No 24 of 1997*

Abstract: Berdasarkan uraian pada bagian hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :1). Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Kelurahan Petipelong sudah berjalan sebagaimana mestinya akan tetapi perlu ada upaya-upaya penyempurnaan dalam rangka menunjang tertib hukum pertanahan. 2). Terdapat berbagai hambatan atau kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Kelurahan Petipelong yang secara garis besar dapat digolongkan kedalam hambatan internal dan hambatan eksternal. Termasuk masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah. Disisi lain masih banyak pula masyarakat yang belum memahami fungsi sertifikat yang disebabkan antara lain karena sejak dahulu masyarakat hanya menjadikan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sebagai bukti kepemilikan tanah. Sedangkan yang termasuk hambatan internal adalah masih terbatasnya tenaga profesional dibidang pendaftaran tanah, masih kurangnya sarana dan prasarana yang menjadi penunjang dalam kegiatan pendaftaran tanah serta paling dominan adalah sistem birokrasi pendaftaran tanah yang belum berjalan sebagaimana mestinya.

Kata kunci : Tanah, Regulasi, PP No 24 Tahun 1997

How to Cite : Abdullah L.O.D. (2026). Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Pp No.24 Tahun 1997 Dalam Pasal 13 Ayat 1 Di Kelurahan Petipelong. *JUDGE: Journal of Law, Democracy, Governance and Ethics*, 1(1), 51-69. <https://doi.org/XX.XXXXXX/JUDGE.v1i1.58>



INTRODUCTION

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “capitastrium” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. (Capotatio Torrens). Dalam artian yang tegas cadastre adalah record (rekaman daripada lahan-lahan, nilai-nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang di lakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data. tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termaksud penerbitan tanda-buktinya dalam pemeliharannya. Kata-kata “ suatu rangkaian kegiatan “ menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang di perlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir. Kata “teratur” menunjukan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Salah satu aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah. Diberlakukannya UUPA merupakan awal sejarah perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, khususnya mengenai hukum dibidang

pertanahan dan menghapus dualisme hukum pertanahan. “Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, UUPA menegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, untuk selanjutnya pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. “

Kegiatan Pendaftaran tanah mePetipelongti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registrasion”) mePetipelongti tiga bidang kegiatan, yaitu : bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registration”) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Sebagaimana menurut PP No.24 tahun 1997 dalam pasal 13 ayat 1 yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang mePetipelongti semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatau desa atau kelurahan, umumnya prakarsa datang dari pemerintah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1995 tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. “

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat yang lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PPNo. 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya dalam pendaftaran sistematis oleh Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi tersebut dibentuk oleh menteri Negara Agraria selaku Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk. Pembentukan Panitia Ajudikasi dimaksudkan agar tidak mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan pada umumnya, sehingga pendaftaran tanah sistematis dapat diselenggarakan secara lebih cepat dan massal.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas

administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri, kemudian tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Sesuai dengan Peraturan Menteri 3/1997 Pasal 1 angka 8, Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah penerbitan sertifikat oleh BPN yang didalamnya berisi data fisik dan data yuridis mengenai tanah. Data yuridis maksudnya ada keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Bila dinyatakan sebagai status hukum bidang tanah yang terdaftar, berarti terdapat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya. Adanya bukti hubungan hukum tersebut kemudian diformalkan (bukan dilegalisasi) melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Dengan kata lain dalam kegiatan pendaftaran tanah terdapat tugas-tugas pelaksana, seperti dalam hal penetapan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak tanah. Bahkan dapat dikatakan bahwa kegiatan yang menyangkut aspek yuridis atau pengumpulan data yuridis sampai kepada penerbitan buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya serta pencatatan perubahan di kemudian hari hampir seluruhnya menyangkut tugas-tugas administrasi. Dalam proses pengadministrasian kegiatan pendaftaran tanah tersebut, secara konkrit ditandai dengan adanya daftar-daftar isian yang diberikan kode-kode tertentu untuk mencatat setiap kegiatan dari pendaftaran tanah tersebut. Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut : 1). Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik terhadap hukum pertanahan menurut PP No.24 tahun 1997 dalam pasal 13 ayat 1 di Kelurahan Petipelong?. 2) Apakah yang menghambat pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan PP No.24 tahun 1997 di Kelurahan Petipelong?. Secara umum tujuan penelitian ini adalah : 1). Untuk mengetahui bagaimanakah tinjauan yuridis terhadap pendaftaran tanah secara sporadik menurut PP No.24 Tahun 1997 dalam pasal 13 ayat 1 di Kelurahan Petipelong. 2). Untuk mengetahui hambatan apakah yang terjadi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik menurut PP No. 24 tahun 1997 dalam pasal 13 ayat 1 di Kelurahan Petipelong.

METHOD

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, penulis melakukan penelitian dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan dan menghubungkan dengan praktek yang terjadi di lapangan atau masyarakat. Peraturan yang dimaksud adalah peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah dan dikaitkan dengan pelaksanaan di lapangan, yaitu untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tentang pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel menjadi sertifikat hak milik di desa/kelurahan.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Baubau, khususnya pada Kantor Kelurahan Petipelong, kemudian pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada perkembangan wilayah kota Baubau sekarang ini sejak berlakunya PP No.24 Tahun 1997, sebagaimana juga diwilayah lain di seluruh Indonesia telah diselenggarakan pendaftaran tanah secara sporadik. Adapun judul proposal tersebut yaitu Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut PP No.24 Tahun 1997 dalam pasal 13 ayat 1 di Kelurahan Petipelong.

Data yang diperlukan terdiri dari data primer dan data sekunder :

1. Data primer adalah data empirik yang diperoleh dari responden dengan cara penelusuran di lapangan. Data tersebut meliputi fakta-fakta yang berkorelasi dengan implementasi pelaksanaan sistem pendaftaran tanah secara sporadic
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sebagai data pendukung berupa karya tulis para pakar dari berbagai jenis (hasil penelitian, buku-buku, makalah, dan lain-lain), dokumen dari risalah rapat panitia, bahan pemberitaan, dan sebagainya yang relevan dengan materi penelitian.

Untuk mendapatkan data sesuai variable dalam penelitian ini. Digunakan instrumen pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara, digunakan untuk mencari lebih mendalam hal-hal penting untuk diperoleh jawaban yang detail mengenai suatu persoalan. Demi memudahkan pengumpulan data, wawancara dilakukan secara terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara.
2. Dokumentasi, dimaksudkan yaitu menyimpulkan data sekunder yang berkaitan dengan penelitian.

Data yang dianalisis diperoleh secara kualitatif yaitu melalui proses pada saat pengumpulan data dilakukan dan dikerjakan secara intensif sejak pertama kali menguraikan latar belakang masalah penelitian. Setiap data yang diperoleh baik primer

maupun sekunder akan langsung dianalisis secara kualitatif dengan cara mengurangi atau memformulasikan dalam bentuk kalimat yang sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang diteliti.

RESULTS AND DISCUSSION

Results

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Terhadap Hukum Pertanahan Di Kantor Kelurahan Petipelong

Sebagai maksud dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), sudah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, berikut ini:

1. Untuk jaminan kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini mePetipelongti: a). Pengukuran, pemetaan, 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
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya menurut pertimbangan menteri agrarian.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari ketentuan pasal 19 ini ternyata bahwa kepastian hukum ini mePetipelongti: 1). Kepastian hukum mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang/badan) hukum). 2). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai objek hak. 3)Kepastian mengenai jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum. Merupakan penerapan atas pasal 19 UUPA, oleh karena itu PP No.10 Tahun 1961 Tentang Perndaftaran Tanah kemudian diganti dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah diberlakukan pada tanggal 3 Oktober 1997. Oleh karena itu maka pemeliharaan data pendaftaran tanah disertai dengan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali diatur dalam pasal 11. Berdasarkan Pasal 12 maka Pendaftaran tanah untuk pertama kali mePetipelongti

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

Bahwa prosedur pendaftaran tanah sporadik dan sistematis merupakan proses untuk melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali. Pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis merupakan rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah yang pertama kali dengan cara serentak, hal demikian termasuk sebagai objek dari Pendaftaran tanah bagi tanah yang belum didaftarkan pada wilayah desa/kelurahan, secara umum hal ini merupakan ketentuan pemerintah.

Untuk pendaftaran tanah sporadic merupakan tahapan melakukan pendaftaran tanah yang pertama kali untuk satu objek ataupun lebih dari satu objek tanah yang akan didaftarkan pada daerah desa/kelurahan baik perorangan ataupun masal, sesuai dengan keinginan dari pemilik hak atas tanah. Sesuai dengan topik kajian dalam skripsi ini yakni menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dalam kaitannya dengan hukum pertanahan khususnya di Kantor Kelurahan Petipelong, maka uraian berikut akan difokuskan pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik tersebut. Sehubungan dengan itu, berikut ini penulis akan membahas lebih jauh mengenai prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan tahapan kegiatan sebagaimana digariskan dalam ketentuan pasal 13 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan mengumpulkan serta mengolah data fisik, maka tahapan awal yang dilaksanakan yaitu pengukuran serta melakukan pemetaan, tahapan ini terdiri dari beberapa tahapan, yaitu:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan sehingga pada tiap bidang tanah yang hendak didaftar terjamin secara konkrit dan bisa ditunjukkan setiap saat. Agar tujuan tersebut tercapai maka terdapat titik dasar dalam aturan nasional. Berdasarkan titik tersebut memiliki ketetapan koordinat berdasarkan hasil pengukuran serta perhitungan pada sistem dengan fungsi sebagai titik kontrol untuk melakukan pengukuran dan batas rekonstruksi. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut, bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya berikut batasnya dengan batasan tanah lainnya dalam wilayah tertentu, dan berdampak munculnya sertifikat ganda.

- b. Menetapkan batas-batas bidang-bidang tanah. Berdasarkan ketentuan batas dari bidang tanah dilakukan penetapan sesuai persetujuan seluruh pihak yang bersangkutan agar mendapatkan bentuk bidang tanah yang rapih. Hasil ketetapan pada batas dari sebidang tanah yang dimiliki hak seseorang namun belum didaftarkan dan belumdada surat ukur ataupun belum ada gambar situasi maka perlu dilaksanakan pengukuran sesuai dengan kondisi yang ada, hal ini sesuai arahan dari pemilik tanah yang berbatasan. Kemudian sesuai ketentuan atas batas tanah yang akan mendapatkan hak baru dari Negara maka hal ini berdasarkan ketentuan pada penunjukkan dari instansi terkait.
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Untuk bidang tanah yang telah ditentukan batasannya selanjutnya dilakukan pengukuran dan diberikan peta dasar untuk pendaftaran tanah. Hal ini dilakukan dengan dibuatkan peta tersendiri, dan berdasarkan hasil pengukuran peta tanah tersebut. Apa bila suatu daerah yang melakukan pendaftaran tanah sporadik dan belum memiliki peta dasar pendaftaran tanah maka bisa menggunakan peta yang lain selama peta tersbut telah sesuai ketentuan teknis untuk membuat peta pendaftaran seperti peta ang berasal dari instansi pajak atau pekerjaan umum. Pada kondisi terpaksa yang disebabkan tidak adanya peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, maka untuk membuat peta dasar pendaftaran dilaksanakan dengan pemetaan dan pengukuran padabidang tanah tersebut beserta sekelilingnya,
- d. Pembuatan daftar tanah. Pembuatan atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dan dibukukan nomor pendaftaran dilakukan dalam daftar tanah yang bentuk, isi, dan cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharannya akan diatur oleh menteri (pasal 21 PP Nomor 24 Tahun 1997). Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang lokasi dan penunjukkan ke nomor surat ukuran bidang-bidang tanah yang ada diwilayah pendaftaran. Surat ukuran memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran. untuk di daerah dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia, peta pendaftarannya, surat ukur berdasarkan hasil pengukuran. Surat ukur ini adalah yang dalam peraturan menteri agraria nomor 6/1965 disebut gambar situasi.

2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran tanah, secara tegas telah diatur pada pasal 23 dan 24 peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 mengatur tentang pembuktian hak baru, yaitu:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan: 1). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang membuat pemegang hak memperoleh hak sesuai ketentuan dan dapat dilakukan pengolahan. 2). Asli akte PPTA terkait pemberian hak dari pemegang HM diberikan ke si penerima hak kemudian terkait HGB dan juga HP atas tanah Hak Milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e. Pemberian hak tanggungan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkan pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang pembuktian hak lama yaitu :

1. Keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh kepala kantor kelurahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian berdasarkan ketentuan ayat (1), pembuktian hak dapat dilaksanakan sesuai kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih dan turun temurun oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat yang dapat dipercaya: 1). Penguasa tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. 2). Penguasa tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan bagi masyarakat hukum adat ataupun kelurahan/desa tersebut.

3. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat merupakan tanda bukti hak dalam bentuk surat, dikeluarkan dari instansi serta pihak yang berwenang, sesuai dengan data yuridis dan juga fisiknya dan didaftarkan dalam buku tanah. Untuk sertifikat berdasarkan PP No.10 Tahun 1960 sertifikat merupakan salinan buku tanah didalamnya terdapat data yuridis dan juga data fisik atas tanah tersebut dan dijadikan satu kesatuan dalam bentuk dokumen yang dijilid. Untuk sertifikat tersebut bisa diberikan ke orang yang namanya tercantum dalam buku tanah tersebut sebagai pemilik hak. Untuk pemilik hak atas tanah yang dinyatakan telah meninggal dunia maka akan diterima oleh ahli warisnya dengan persetujuan ahli waris yang lain.

4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Sebagaimana sudah dikemukakan sebelumnya bahwa berdasarkan penyajian data fisik dan juga yuridis, terutama untuk memberikan kesempatan untuk orang-orang yang memiliki kepentingan agar dapat memperoleh kebutuhannya, kepala kantor kelurahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, tanah, surat ukur, dan daftar nama (ide pasal 24 PP nomor 24 tahun 1997).

5. Penyimpanan Daftar Ukur dan Dokumen

Untuk mencegah hilang dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat, maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaannya wajib dilakukan di kantor kelurahan hanya atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara. Asli dokumen boleh dibawah oleh kepala kantor kelurahan atau pejabat yang ditunjuknya sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan. Setelah diperlihatkan dan jika perlu dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya, dokumen yang bersangkutan dibawah dan disimpan kembali di tempat yang semula.

Selain dalam hal tersebut di atas, dengan izin tertulis dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan ketikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya. Setelah penulis menjelaskan tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah sporadik berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997, selanjutnya penulis akan mengemukakan prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dalam praktek sebagaimana yang telah dilaksanakan oleh kantor Kelurahan Petipelong.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Kelurahan Petipelong (La Uba, Amg) dapat diketahui, bahwa prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan oleh kantor kelurahan, adalah sebagai berikut (wawancara tanggal 30 januari 2020)

Tahap I Meliputi :

Permohonan hak.

Permohonan hak terdiri atas :

1. Permohonan menyiapkan hal-hal berikut ini agar dapat melaksanakan pengukuran atas sebidang tanah : a). Persiapan permohonan hak atas tanah. b) Permohonan baru. c) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah, d) Pengembalian batas, e) Penetapan batas dalam rangka konsolidasi tanah. f). Inventarisasi kepemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Mendaftar menggunakan hak baru berdasarkan alat bukti, ketetapan atas pemberian hak yang diberikan oleh pejabat yang berkompeten sesuai dengan ketentuan hukum.
3. Pendaftaran hak lama. Pendaftaran hak lama ini dibuktikan tentang adanya hak-hak tersebut berupa alat-alat bukti secara tertulis, keterangan saksi-saksi dan pernyataan dari yang bersangkutan serta kebenarannya oleh panitia adjudikasi pada pendaftaran tanah sporadic ataupun sistematis dirasakan telah cukup.

Tahap II Meliputi :

Surat permohonan.

Permohonan hak atas tanah dilaksanakan secara tertulis dari pemohon hak maupun kuasanya, dengan cara pemohon mengisi formulir yang disediakan oleh kantor kelurahan setempat, dimana surat permohonan tersebut memuat keterangan antara lain :

- a. Keterangan tentang permohonan ; 1). Jika pemohon itu perorangan; nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. 2). Jika pemohon itu badan hukum; nama, tempat kedudukan akta atau peraturan pendirinya, tanggal dan nomor surat keputusan menteri dalam negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik.

- b. Keterangan tentang tanahnya : 1). Mengenai letak, luas dan batas-batasnya. 2). Statusnya, disebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, penunjukkan pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara. 3). Jenisnya, misalnya tanah pertanian (sawah, kebun, empang) atau tanah bangunan. 4). Penguasaanya, apakah sudah dilunasi pemohon atau belum, kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
- c. Lampiran. Dalam surat permohonan tersebut diatas harus pula dilampirkan tentang : 1). Mengenai diri pemohon, Perorangan: surat kewarganegaraan Indonesia, Badan hukum: akta atau peraturan pendirian dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak tanah milik. 2). Mengenai tanahnya. Turunan sertifikat/akta pajak pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petok pajak bumi atau surat keterangan pendaftaran (jika telah ada). Namun jika gambar situasi dan juga surat ukur belum dimiliki maka dilampirkan gambar situasi. Untuk segala bukti terkaik unsure kepemilikan dimaksudkan diatas tidak ada, maka pemohon yang bersangkutan menyertakan: a). Surat pernyataan yang berisikan hal-hal sebagai berikut : Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih, Bahwa penguasa tanah itu dilakukan dengan itikad baik, Bahwa penguasaan tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat dan Karena itu dianggap di akui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan, Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa, Bahwa apabila pernyataan tersebut tidak benar, maka penandatanganan bersedia dituntut di muka hukum secara pidana maupun perdata. b). Keterangan dari kepala desa/kelurahan yang dikaitkan dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dalam kesaksiannya dapat dipercaya dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan si pemohon.

Tahapan III Meliputi :

Proses penanganan oleh kantor kelurahan.

Setelah kantor kelurahan setempat menerima permohonan hak, maka kepala kantor kelurahan menyerahkan berkas permohonan tersebut kepada kepala seksi pengukuran hak-hak atas tanah agar;

- a. Mencatat didalam daftar permohonan hak dan memeriksa keterangan-keterangan yang diperlukan, apakah sudah lengkap atau belum dan jika belum lengkap mempersilahkan pemohon untuk melengkapinya.
- b. Memanggil pemohon untuk membayar kepada kepala Sub. Bidang adminitrasi persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

Tahap IV Meliputi :

Pengukuran dan pemetaan

Permohonan pengukuran diajukan kepada kepala kantor kelurahan. Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukur, maka segera melakukan persiapan antara lain:

- a. Memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta-peta lainnya di lokasi yang di mohon.
- b. Merencanakan pengukuran diatas peta pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur.
- c. Memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemohon mengenai waktu penetapan batas dan pengukuran.

Sebelum melakukan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dan kantor kelurahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran dan kepada pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan.

Tahap V Meliputi :

Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah

Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, merupakan alat bukti untuk keperluan pendaftaran hak baru, yang dilakukan oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Apabila dari hasil penelitian dokumen sebagaimana dimaksudkan di atas ternyata terbukti kepemilikan tanah sudah lengkap, maka kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah melakukan pengumuman selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di kantor pertanahan serta di tempat-tempat lain

yang dianggap perlu, seperti kantor desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan. Selain itu, juga bisa dilakukan melalui media masa.

Dari hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis, maka oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan panitia adjudikasi dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas. Kemudian jika sudah, tanah akan diumumkan oleh pihak kelurahan di papan pengumuman. Bila dalam waktu 14 hari tidak ada yang keberatan mengenai pendataan tanah tersebut, maka tanah tersebut sudah bisa menjadi hak milik seseorang dan sertifikat sudah bisa diambil.

Tahap VI Meliputi :

Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Rekapitulasi dan kutipan data fisik dan data yuridis yang sudah dicantumkan dalam risalah penelitian data fisik dan data yuridis bidang tanah, merupakan daftar isian yang ditetapkan oleh menteri. Apabila pada saat pengesahan data fisik dan data yuridis masih ada kekurangan dan masih keberatan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap atau keberatan yang belum diselesaikan. Dan kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksudkan diatas, akan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke pengadilan.

Tahap VII Meliputi :

Pengesahan Konversi dan pengakuan hak.

Berdasarkan uraian dalam paragraf ke-10 pasal 65 PP nomor 24 tahun 1997, pengesahan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang alat buktinya lengkap, keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya di kuasai oleh pemohon atau orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, maka oleh kepala kantor kelurahan ditegaskan konevesinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberikan catatan pada daftar isian. Sedangkan atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataannya penguasaan fisik selama 20 tahun, oleh kepala kantor kelurahan diakui sebagai hak milik dengan memberikan catatan pada daftar isian yang telah ditentukan.

Tahap VIII Meliputi :

Pemberian hak dan penerbitan sertifikat.

Setelah semua prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, maka selanjutnya dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah, dikeluarkan dan diserahkan kepada yang bermohon, pemohon hak atas tanah dibebani kewajiban dengan membayar biaya sertifikat termasuk biaya pendaftaran tanah sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 2 tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah.

Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Kelurahan Petipelong

Berdasarkan hasil penelitian penulis, ditemukan beberapa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di kota Baubau, yang secara garis besarnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hambatan Internal.

Adapun hambatan Internal yang dimaksudkan disini adalah hambatan birokrasi pendaftaran tanah, kurangnya sarana dan prasarana serta masih kurangnya tenaga profesional dibidang pendaftaran tanah dibandingkan dengan kebutuhan yang ada. Sesuai dengan hasil pengamatan penulis, faktor sarana dan prasarana yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berikut adalah:

1. Masih terbatasnya tenaga profesional dari kantor kelurahan
2. Belum efektifnya kinerja kelurahan dalam pengurusan administrasi pendaftaran tanah
3. Fasilitas pendukung yang belum memadai/SDM dari kantor kelurahan

Terbatasnya tenaga personal yang dimaksudkan disini adalah kurangnya tenaga pelaksana administrasi khususnya tenaga pengukur / pemetaan dibandingkan dengan luas tanah/wilayah kota Baubau. Kurangnya tenaga administrasi ini pula yang kadang menyebabkan kurang profesionalnya pelayanan pensertifikatan tanah. Begitu pula fasilitas yang ada di kantor kelurahan sangat terbatas. Keadaan ini tentu saja akan menghambat pelaksanaan pengukuran pensil-pensil tanah yang akan disertifikatkan.

Namun yang paling mendasar tentang hambatan yang dihadapi dari segi internal ini adalah terlalu berbelitnya jalur birokrasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Masih kurangnya tanah-tanah yang didaftarkan dan disertifikasikan di kota Baubau juga tidak lepas dari pengaruh negative, faktor ini banyak anggota masyarakat yang enggan bahkan merasa kesal untuk mengurus pendaftaran tanah miliknya karena rumitnya birokrasi yang harus dilalui yang ternyata ujung-ujungnya adalah masalah dana. Padahal menurut PP Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa “biaya pendaftaran tanah dilakukan dengan biaya murah”

Jika semua prosedur pendaftaran tanah dapat dilalui secara wajar diperkirakan pengurusan pendaftaran tanah bisa terselesaikan dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan. Untuk menanggulangi semua itu, namun sudah saatnya kini meningkatkan program-program pelatihan bagi petugas lapangan. Selain jumlahnya harus di tambah, pertimbangan pengetahuannya pun harus dikedepankan sehingga mereka menjadi tenaga-tenaga yang handal dan professional. Tentunya saja tidak terkecuali, perlunya penambahan sarana dan prasarana yang menunjang serta peningkatan taraf penghasilan dari para tenaga tersebut. Disamping itu, langkah yang terpenting dalam menanggulangi semua kendala intern ini adalah mencoba mempermudah jalur birokrasi sebagaimana yang dikehendaki di era reformasi sekarang ini.

2. Hambatan Eksternal

Adapun yang termasuk hambatan Eksternal adalah masih banyaknya masyarakat yang merasa enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini disebabkan sebagian masyarakat memiliki taraf pendidikan yang masih rendah serta kemungkinan masih mengakarnya budaya berantai di masyarakat selama ini. Semangat budaya berantai inilah yang menyebabkan bidang-bidang tanah warisan pantang untuk segera didaftarkan ataupun dibagikan kepada ahli waris.

Akibat hal tersebut, terjadi proses akumulasi subjek atas sebidang tanah yang luasnya tidak bertambah yang pada akhirnya terwujudkan semacam pemilikan komunal kemudian melembaga dengan mitos “tanah leluhur”. Keadaan seperti ini tentu saja sangat menghambat upaya melancarkan proses pendaftaran tanah sebab tidak adanya kepastian mengenai siapa yang berhak atas tanah yang dimaksudkan, bahkan tidak jarang terjadi, bila ada prakarsa pendaftaran tanah, hal ini justru menjadi pemicu lahirnya konflik antara keluarga.

Sebagai langkah antisipasi, memang masih membutuhkan waktu yang relative panjang. Kecuali jika ada keberanian untuk memperbaharui hukum waris nasional yang salah satu pasalnya mewajibkan para ahli waris untuk segera mendaftarkan tanahnya dan melakukan pembagian warisan. Terhadap tanah yang sudah dimiliki secara komunal maka diupayakan keluarnya kebijakan khusus mengenai konsolidasi tanah yang dikuasai secara komunal.

Selain hambatan tersebut, berdasarkan pengamatan penulis juga ditemukan hambatan yang paling mendasar berupa masih kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat mengenai arti penting dari pendaftaran hak atas tanah yang bermuara pada penerbitan sertifikat.

Olehnya itu, program penyuluhan hukum harus terus dilakukan untuk memotifasi kesadaran hukum masyarakat. Kemudian memberikan informasi yang jelas tentang prosedur pendaftaran tanah kepada masyarakat. Tegasnya, meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta upaya peningkatan pemahaman terhadap penting pendaftaran tanah merupakan langkah antisipasi yang cermat dari segi hambatan internal ini.

CONCLUSION

Berdasarkan uraian pada bagian hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut : 1). Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Kelurahan Petipelong sudah berjalan sebagaimana mestinya akan tetapi perlu ada upaya-upaya penyempurnaan dalam rangka menunjang tertib hukum pertanahan. 2). Terdapat berbagai hambatan atau kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Kelurahan Petipelong yang secara garis besar dapat digolongkan kedalam hambatan internal dan hambatan eksternal. Termasuk masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah. Disisi lain masih banyak pula masyarakat yang belum memahami fungsi sertifikat yang disebabkan antara lain karena sejak dahulu masyarakat hanya menjadikan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sebagai bukti kepemilikan tanah. Sedangkan yang termasuk hambatan internal adalah masih terbatasnya tenaga profesional dibidang pendaftaran tanah, masih kurangnya sarana dan prasarana yang menjadi penunjang dalam kegiatan pendaftaran tanah serta paling dominan adalah sistem birokrasi pendaftaran tanah yang belum berjalan sebagaimana mestinya.

REFERENCES

- Boedi Harsono. (1999). *HUKUM AGRARIA INDONESIA: SEJARAH PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, ISI DAN PELAKSANAANNYA*. Jakarta: Djambatan.
- Efendi Perangin. (1986). *HUKUM AGRARIA DI INDONESIA: SUATU TELAAH DARI SUDUT PANDANG PRAKTISI HUKUM*. Jakarta: CV Rajawali.
- Hermit, H. (2004). *CARA MEMPEROLEH SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK, TANAH NEGARA DAN TANAH PEMDA: TEORI DAN PRAKTEK*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Hermanses. (Tanpa tahun). *PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA*. (Tanpa penerbit).
- Ikatan Penerbit Indonesia (IKAPI). (2009). *KITAB UNDANG-UNDANG AGRARIA DAN PERTANAHAN*. Bandung: Fokusmedia.
- Kartini Mulyadi, & Gunawan Wijaya. (2004). *PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Maria S. W. Sumardjono. (2001). *KEBIJAKAN PERTANAHAN ANTARA REGULASI DAN IMPLEMENTASINYA*. Jakarta: Kampus.
- Perlindungan, A. P. (1985). *PENDAFTARAN DAN KONVERSI HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA*. Bandung: Alumni.
- Perlindungan, A. P. (2008). *KOMENTAR UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA*. Bandung: Mandar Maju.
- Republik Indonesia. (1960). *UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA*.
- Republik Indonesia. (1997). *PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH*.