**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN TALIABU UTARA KEBUPATEN KEPULAUAN SULA[[1]](#footnote-1)**

Oleh: Tawallani Djafaruddin[[2]](#footnote-2)

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahu bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula, faktor-faktor apa yang menjadi hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah, dan bagaimana usaha-usaha yang dilakukan oleh kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan atau kendala tersebut. Dengan metode yuridis sosiologis dapat disimpulkan bahwa: 1. Pelaksanaan Pendaftaran di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula dilakukan oleh Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Kepulauan sula, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui proses persiapan yang terdiri dari kegiatan koordinasi dan penyuluhan, proses pelaksanaan yang terdiri dari kegiatan pengumpulan data yuridis, pengumpulan data fisik, pemeriksaan tanah, keputusan pemberian hak atas tanah, proses sertifikat dan penyerahan sertifikat serta laporan. 2. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kepulauan Sula khususnya di Kecamatan Taliabu Utara adalah kurangnya informasi kepada masyarakat mengenai cara mendaftaran hak kepemilikan atas tanah, dan biaya yang dibebankan kepada para pendaftar hak atas tanah sehingga kurang minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kurangnya sumber daya serta kurang optimalnya sarana yang ada juga terbatasnya daya beli pemerintah dalam hal ini BPN terhadap peralatan yang berteknologi mutakhir yang berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat-alat GPS dimana selama ini peralatan yang masih dipakai adalah seperti theodolit, tuntutan ketelitian teknis mengenai proses pengadaan data fisik bidang-bidang tanah dan pemeriksaan data yuridis dokumen-dokumen yang menjadi alas hak-hak atas tanah dimana perbedaan luas bidang tanah pada alas hak berbeda dengan luas fisik di lapangan. 3. Usaha-usaha yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Kepulauan Sula dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi adalah meningkatkan keterampilan teknis para petugas ukur dalam pengunaan peralatan GPS dan mengikuti perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat, aparat kelurahan dan panitia ajudikasi, meningkatkan pelayanan kepada masyarakat kecamatan taliabu utara, melaksanakan penyuluhan hukum secara efektif mengenai pentingnya mendaftarakan tanah serta memberikan program prona kepada masyarakat kecamatan Taliabu Utara mulai dari tahun 2011 sebanyak 500 sertifikat tanah dan tahun 2012 sebanyak 900 sertifikat tanah.

Kata kunci: pendaftaran tanah, kecamatan Taliabu Utara

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Penulisan**

Penguasaan tanah oleh negara menurut UUPA bersifat “hukum publik dan hukum privat“, yang dalam pelaksanaannya kesemuanya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA. Ketentuan dalam angka 1 mengatur kewenangan negara menurut hukum publik, sedangkan ketentuan dalam angka 2 dan 3 mengatur kewenangan negara menurut hukum perdata. Apabila kita hendak membicarakan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, maka pertama-tama kita harus mengamati ketentuan khusus yang mengatur pendaftaran tanah tersebut. Adapun ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Peraturan pelaksanaannya Pasal 19 UUPA yaitu yang tadinya terdapat pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Dalam perkembangannya, peraturan ini kemudian diganti, dengan maksud untuk menyempurnakan, dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dewasa ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, disamping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertahankan sampai ia meninggal dunia. Dalam rangka pembangunan nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Di Kabupaten Kepulauan Sula, permasalahan pertanahan masih belum ditangani oleh pemerintah daerah secara maksimal, terutama Badan Pertanahan Nasonal. Hal ini kemudian berimbas pada perebutan lahan, dan terjadi klaim-klaim hak kepemilikan atas tanah yang tidak sesuai mekanismenya. Kasus sengketa antara pemerintah daerah dan warga masyarakat desa Wai Ipa Kecamatan Sulabesi Tengah Kabupaten Kepulauan Sula dan sekitarnya terhadap bandara Emalamo Sanana sejak tahun 2009 sampai saat ini, merupakan satu contoh konkrit betapa persoalan kepemilikan atas tanah sesuai peruntukannya-pun masih menjadi dilemma di wilayah ini.

Di hampir seluruh Kecamatan dalam wilayah Pulau Taliabu yang merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Kepulauan Sula, kondisi perebutan atas lahan dan tanah juga sering terjadi. Bahkan sering menimbulkan konflik terbuka yang berkepanjangan karena penyelesaian atas sengketa tersebut tidak menemui jalan keluar yang memuaskan pihak-pihak yang bertikai. Hal ini disebabkan karena pendaftaran tanah di kecamatan taliabu utara atau suatu hal yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah dan juga hak-hak yang membebaninya masih menggunakan surat keterangan dari pemerintah desa, tentunya hal ini secara hukum (menurut UUPA No 5 Tahun 1960) belum dapat di katakan sebagai alat yang dapat menjamin hak kepemilikan atas tanah namun dalam UUPA yang dapat menjamin hak kepemilikan atas tanah adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dengan kondisi seperti ini, kemudian peneliti merasa sangat tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan pertanahan di Kecamatan Taliabu Utara yang terletak di Pulau Taliabu, yang merupakan pulau bagian terbarat dari tiga gugusan pulau yang merupakan bagian dari Kabupaten Kepulauan Sula, dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN TALIABU UTARA KABUPATEN KEPULAUAN SULA”.**

1. **Perumusan Masalah**
2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula?
3. Faktor-faktor apa yang menjadi hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah?
4. Bagaimana usaha-usaha yang dilakukan oleh kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan atau kendala tersebut
5. **Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis sosiologis dilapangan karena yang diteliti adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah maka di gunakan penelitian Kepustakaan. Dalam penelitian kepustakaan ini penulis berupaya menemukan bahan dengan menelaah bahan-bahan pustaka, himpunan peraturan-peraturan, tulisan-tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan lingkup permasalahan. Selain penelitian kepustakaan, penulis juga mengadakan penelitian lapangan. Untuk memperoleh data primer, penulis menggunakan teknik observasi dan wawancara. Sumber data dari penelitian ini adalah, dikaji dari beberapa sumber antara lain: Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan responden atau informan. Dalam hal ini adalah keterangan dari beberapa pejabat serta pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula; b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka, yang meliputi berbagai dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan obyek yang diteliti.

**TINJAUAN PUSTAKA**

**A. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juga tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.[[3]](#footnote-3)

Menurut A.P. Parlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *“Capistratum”* yang berarti suatu *register* atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi *(Capotatio Terrens).* Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.[[4]](#footnote-4)

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut *“Capistratum”*, di Jerman dan Italia disebut *“Catastro”*, di Perancis disebut *“Cadastre”*, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah *“Kadastrale”* atau *“Kadastre”*. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.[[5]](#footnote-5)

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster”* yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah menunjukkan pada kegiatan fisik tersebut berasal dari istilah Latin *“Capistratum”* yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.[[6]](#footnote-6)

Pengertia pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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.[[7]](#footnote-7)

**B. Sistem Pendaftaran tanah**

**1. Sistem Positif**

Ciri pokok sistem positif bahwa pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, menurut sistem politik ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan. Kebaikan dari sistem positif ini adalah :[[8]](#footnote-8)

* 1. Adanya kepastian dari buku tanah
  2. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah
  3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati ternyata bahwa pemegang buku sertipikat bukanlah pemilik sebenarnya, oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut adalah tidak benar. Kelemahan dalam sistem positif ini adalah :

* 1. Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama
  2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
  3. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

1. **Sistem Negatif**

Ciri pokok sistem negatif yaitu azas Nemo Plus Juris yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini bahwa pejabat balik nama walaupun pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya. Kebaikan dari sistem negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati sedangkan Kelemahan dari sistem negatif adalah:[[9]](#footnote-9)

1. Peranan pasif pejabat balik nama yang menyebabkan timpang tindih sertipikat tanah.
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikan rupa sehingga kurang dimengerti oleh para orang awam.

Berdasarkan hal tersebut diatas sistem yang dipakai UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, pengertian negatif disini adalah bahwa adanya keteranganketerangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian unsur positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut. Kesimpulan yang dapat kita tarik dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan ini bertujuan memberikan kepastian hak yaitu :

1. Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, apa hak yang dipegangnya, letak dan luas tanah.
2. Untuk memungkinkan kepada pihak siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli tanah, calon kreditur dan lain-lain sebagainya.

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan ataukah tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah dengan mempergunakan azas publisitas dan azas spesialitas. Azas publisitas tercermin dengan adanya data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya, sedangkan azas spesialitas tercermin dengan adanya data phisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukan secara tegas batas-batas tanah. Berdasarkan hak diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan Pemerintah mendaftarkan tanah/mendaftarkan hak atas tanah ialah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data yang pasti mengenai hal ikwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ikwal tanah tersebut.

**PEMBAHASAN**

**A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula.**

Prinsip dasar negara demokrasi selalu menuntut dan mengharuskan adanya pemencaran kekuasaan, agar kekuasaan tak terpusat di satu tangan. Kekuasaan yang berpusat di satu tangan bertentangan dengan prinsip demokrasi karena ia membuka peluang terjadinya kesewenang-wenangan dan korupsi.[[10]](#footnote-10) Tentunya hal inilah yang menjadi dasar pelaksanaan pemerintahan kita saat ini. Dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah, menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 5 dan pasal 6 ayat (1) secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia yang tugas dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.[[11]](#footnote-11)

Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan keputusan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No. 95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.[[12]](#footnote-12)

Dalam struktur organisasi, Badan Pertanahan dibagi 3 berdasarkan wilayah, yaitu:[[13]](#footnote-13)

1. Di Tingkat Pusat (Ibu kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).
2. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
3. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.[[14]](#footnote-14) Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah uuntuk pertama kali adalah tanah Negara dan tanah bekas hak milik adat.[[15]](#footnote-15)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:[[16]](#footnote-16)

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di kecamatan taliabu utara kabupaten kepulauan sula dilakukan oleh Kantor Pertanahan perwakilan Kabupaten Kepulauan sula.[[17]](#footnote-17)

Adapaun pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

* 1. Tahap persiapan, pengukuran dan pemetaan dasar
  2. Tahap pendaftaran tanah secara sistematik dan pengukuran bidang-bidang tanah
  3. Tahap pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

1. **Tahap Persiapan, Pengukuran dan Pemetaan Dasar**

Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini sebelum panitia ajudikasi diterjunkan ke desa/kelurahan lokasi antara lain :

Penunjukan panitia ajudikasi melalui Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka. Didalam pelaksanaan tugasnya panitia ajudikasi dan satuan tugas diwajibkan mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabuapten Kepulauan Sula. Hal ini dilakukan sesuai ketentuan Pasal 49 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Mobilisasi panitia ajudikasi ke lokasi pendaftaran tanah sistematik dimuai sehari setelah pelantikan tim ajudikasi dan pengambilan sumpah, hal ini dilakukan mengingat anggota panitia ajudikasi tidak hanya berasal dari Kantor Pertanahan setempat saja akan tetapi sebagian berasal dari Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi atau Kantor Petanahan di luar lokasi ajudikasi. Pertimbangan lain adalah sejak dilantiknya seluruh anggota tim ajudikasi, maka seluruh tanggung jawab kegiatan pendaftaran tanah telah melekat pada seluruh anggota tim ajudikasi. Kegiatan lainnya yaitu pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dimana petunjuk teknis maupun standar operasioanal prosedurnya sudah dibuat.

Petunjuk teknis maupun standar operasionalnya untuk pelaksanaan pengukuran satu bidang maupun banyak bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematik sama saja, karena tujuan utama dalam pendaftaran tanah secara sistematik dari segi pengukuran dan pemetaan adalah adanya peta tunggal dan lengkap, yang berarti hanya ada satu lembar peta pendaftaran untuk satu wilayah yang tercakup dalam peta itu atau kalau dlam system koordinat nasional dalam satu nomor lembar peta pendaftaran hanya ada satu lembar peta. Sehingga semua bidang tanah yang terdaftar akan tampak pada satu lemba peta tersebut. Karena sifat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik yang mencakup bidang-bidang tanah yang banyak, sebaiknya produk akhir peta pendaftatan harus dalam sistem koordinat nasional.

Dalam kegiatan ini panitia ajudikasi dapat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula untuk mencatat sertipikat yang telah terbit di Kecamtan Taliabu Utara yang menjadi lokasi pendaftaran tanah sistematik serta mengumpulkan peta pendaftaran tanah yang telah diterbitkan untuk desa/kelurahan tersebut. Untuk dokume atas kepemilikan tanah di Kecamatan Taliabu Utara memiliki tanda bukti berupa Surat Keterangan Tanah (SKT), grosse akta hak eigendom dimana hak eigendom tersebut dikonversi menjadi hak milik, akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan dan dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala desa/kelurahan dan akta pemindahan hak atas tanah dibuat oleh PPAT.

Memasuki tahap pengukuran dan pemetaan dsar menurut ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 dan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang keduanya tentang pendaftaran tanah memungkinkan satuan tugas pengukuran dan pemetaan dilaksanakan oleh pihak ketiga dalam hal ini dibantu oleh konsultan/kontraktor untuk pekerjaan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Karena waktu yang dipunyai setiap paket/tim ajudikasi paling lama sepuluh bulan.

Pada tahap ini pula panitia ajudikasi mulai mengadakan penyuluhan tentang teknis pelaksanaan ajudikasi sasaran utama penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah Kecamatan Taliabu Utara yang ditunjuk sebagai lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik, perlu adanya bantuan serta partisipasi dari apart pemerintah desa lainnya, khususnya lingkungan RT/RW serta instansi tekait. Maka kepada para kepala Kelurahan tersebut perlu diberikan bekal berupa informasi dan pengetahuan melalui pertemuan yang disampaikan oleh pejabat/petugas Kantor Pertanahan dan tim penyuluh terpadu. Sesuai dengan tujuan dan sasaran pendaftaran tanah sistematik, maka penyuluhan harus dilaksanakan secara berjenjang. Hal ini dilakukan agar warga masyarakat tahu dan mengerti akan hak dan kewajibannya sehingga tidak merasa dirugikan di kemudian hari. Secara umum materi atau pesan yang disampaikan dalam penyuluhan adalah penjelasan mengenai maksud dan tujuan pendaftaran tanah sistematik serta tata cara keja pendaftaran tanah sistematik serta tata cara kerja pendaftaran tanah sistematik termasuk keberadaan panitia ajudikasi. Himbauan yang disampaikan kepada masyarakat adalah untuk mempersiapkan surat-surat bukti pemilikan/penguasaan tanah, agar masyarakat membantu kelancaran pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematik didaerah Kecamatan Taliabu Utara.

1. **Tahap Pendaftaran Tanah dan Pengukuran Bidang -Bidang Tanah.**

Pada tahap ini peranan panitia ajudikasi sangat penting, karena tugas pokok panitia ajudikasi antara lain mengadakan pendaftaran hak atas tanah secara massal dan pensertipikatan hak atas tanah. Keanggotaan panitia ajudikasi meliputi pejabat BPN selalu ketua, 2 (dua) orang petugas BPN. Kepala desa/lurah setempat dan seorang staf pemerintah desa/kelurahan. Dalam pelaksanaannya dibantu oleh 5 (lima) unit SATGAS pengumpul data yang masing-masing terdiri dari 2 (dua) orang petugas BPN dan seorang ketua RT/lingkungan serta satu unit tenaga administrasi yang terdiri dari 3 (tiga) orang petugas BPN. Kegiatan-kegiatan yang diharapkan pada tahap ini adalah :

1. **Mobilitas Tim Ajudikasi ke Lokasi Proyek**

Dimulainya pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematik yaitu setelah dilakukan pelantikan panitia ajudikasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula dan setelah tim ajudikasi berada di lokasi proyek dengan menempati kantor lapangan dengan cara menyewa bangunan atau rumah masyarakat setempat yang lebih dikenal dengan nama Base Camp tim ajudikasi dan sekaligus pula berfungsi sebagai kantornya tim ajudikasi.

1. **Penyuluhan dan Pengumuman Pelaksanaan Ajudikasi**

Kegiatan penyuluhan dan pengumuman pelaksanaan dilakukan secara bertahap melalui pemberitahuan kepada Bupati oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Sula tentang ditunjuknya beberapa daerahnya sebagai lokasi proyek dengan disertai permohonan dapat membantu pelaksanaannya. Dalam tahap pelaksanaan penyuluhan pendaftaran tanah sistematik, sasaran peserta penyuluhan sangat bervariasi baik dari tingkat pendidikan maupun struktur masyarakat, maka pelaksanaan penyuluhan dilaksanakan secara berjenjang pula, yaitu penyuluhan untuk aparat kecamatan dan desa/kelurahan dan untuk masyarakat peserta pendaftaran tanah sistematik.

*Tahap Pertama* penyelenggaraan penyuluhan diwilayah kecamatan dengan sasaran pemuka masyarakat, camat, lurah, ketua LKMD/K, ketua LMD/K, ketua lingkungan, ketua RW/RT dan pemimpin informal (tokoh masyarakat, pemuka agama dan ketua organisasi sosial lainnya).

*Tahap Kedua* penyelenggaraan penyuluhan di wilayah kelurahan/desa yaitu memberi penyuluhan kepada kelompok masyarakat peserta/pemilik tanah. Kegiatan penyuluhan dilakukan secara tatap muka dimana penyuluhan dalam bentuk ceramah yang dilanjutkan dengan tanya jawab.

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah Kabupaten Kepulauan Sula, maka daerah yang dijadikan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik dan sekaligus sebagai daerah yang dijadikan sampel penelitian adalah Kecamatan Taliabu Utara.

1. **Penelitian riwayat status hak bidang-bidang tanah serta penetapan batas-batasnya**

Dengan berpedoman pada rencana kerja operasional yang dibuat tersebut para Satgas mulai turun kelapangan untuk melakukan penelitian riwayat status hak setiap bidang tanah, didampingi oleh masing-masing ketua RT/lingkungan. Penelitian riwayat tanah berupa pengumpulan surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan bidang tanah dari para pemilik atau pemegang hak bidang tanah antara lain berupa surat pernyataan hibah jika tanah tersebut merupakan tanah hibah, surat pernyataan pembagian harta warisan jika tanah tersebut akan dibagi, dan sebagainya.

Dari hasil penelitian di seluruh desa di Kecamatan Taliabu Utara diperoleh data bahwa sebagian besar tanah yang dipunyai adalah tanah adat yang di konversi, sedangkan sebagian kecil lainnya berasal dari tanah warisan dan peralihan jual beli.

Dalam praktek di lapangan untuk penetapan batas-batasnya, para kepada desa/lurah beserta aparat dan masyarakatnya telah lebih dahulu memasang patok-patok batas ditiap-tiap bidang tanah yang akan diukur. Hal ini dilakukan semata-mata untuk lebih mempermudah pekerjaan panitia ajudikasi dan menunjukkan adanya antusias dari masyarakat itu sendiri dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik.

1. **Pengukuran dan pemetaan batas bidang-bidang tanah pengukuran Kadastral**

Untuk keperluan pendaftaran hak, pengukuran bidang tanah dilaksanakan setelah selesai melakukan penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas pada bidang yang dimohon. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan posisi/letak geogravis, batas, luas dan bentuk geometris bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, dalam hal ini untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematik. Pengukuran untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan untuk pembuatan peta pendaftaran, peta bidang tanah, lampiran sertipikat (berupa surat ukur), dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas apabila karena suatu hak batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

1. **Pengumuman hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan Penetapan batasnya**

Setelah surat-surat bukti atau bukti suatu bidang tanah dicatat pada daftar isian, daftar tersebut ditandatangani oleh pemilik atau pemegang hak bidang tanah bersangkutan, para pemilik atau pemegang hak bidang tanah yang berbatasan dan oleh para Satgas.

Pencatatan pada daftar isian tersebut dilakukan dengan menggunakan tinda. Hal ini untuk mencegah terjadinya usaha pengubahan data. Bila data pemilikan atau penguasaan semua bidang tanah dalam suatu RT telah dicatat, data tersebut sesuai peraturan perundangan yang berlaku harus diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari (Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997).

Pengumuman ini berisi tentang daftar bidang-bidang tanah bersama-sama dengan peta bidang-bidang tanah yang meliputi RT bersangkutan dan diumumkan dengan cara memasangnya di papan pengumuman di Kantor Kelurahan/Desa, Base Camp dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat membaca/melihat pengumuman tersebut dan pengumuman dapat dilakukan tanpa harus menunggu seluruh bidang tanah dalam satu Kelurahan/Desa selesai dikumpulkan datanya. Kegiatan pengumuman tersebut dilakukan dengan surat pengumuman yang isinya menyatakan:

1. Mengumumkan hasil penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas batas bidang tanah dengan peta bidang tanah yang menyebutkan nomor lembar, RT, RW dan desa/kelurahannya serta daftar isian dengan menyebutkan nomornya dan daftar bidang bidang tanah dengan menyebutkan nomornya.
2. Mempersilahkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan atas isi atau data yang tercantum dalam peta bidang dan daftar isian tersebut diatas untuk mengajukan sanggahan/keberatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.
3. **Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah**

Penyelesaian sanggahan/sengketa pemilikan atau penguasaan bidang tanah mempunyai tujuan untuk memberi perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Melalui para RT pengumuman tersebut disampaikan kepada warganya, sehingga setiap warga RT dan desa/kelurahan dapat melihat dan meneliti pengumuman tersebut. Bila ada yang tidak sesuai dengan pendapatnya hal tersebut dapat disanggah atau diajukan bantahan dengan memberikan surat bukti atau buktinya selama jangka waktu pengumuman tersebut.

Apabila sanggahan/keberatan tersebut mengakibatkan perselisihan atau persengketaan, maka prosedur penyelesaiannya dengan tahapan pendekatan musyawarah dan kekeluargaan sampai dengan pemberitahuan tertulis. Bila cara musyawarah tidak terselesaikan, panitia ajudikasi dapat berpegang pada pihak yang dinilai mempunyai bukti yang kuat kepada pihak yang lemah pembuktiannya dipersilahkan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Jika demikian halnya maka proses pensertipikatan bidang tanah yang bersengketa ditunda sampai ada penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau satus quo dari Pengadilan.

1. **Pengesahan hasil penelitian riwayat status bidang tanah dan peta batas bidang tanah serta pembutan berita acaranya**

Setelah masa pengumuman selesai, data yang terdapat pada daftar isian, daftar bidang-bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah disahkan oleh panitia

ajudikasi dengan membuat berita acara pengesahan serta perlu mencantumkan :

- Jumlah sanggahan atau bantahan yang diterima

- Jumlah sanggahan atau bantahan yang dapat diselesaikan oleh panitia ajudikasi

- Jumlah sanggahan atau bantahan yang belum ada penyelesaian.

Dari data yang diperoleh di daerah penelitian diperoleh data kumulatif bahwa terdapat 76 kasus bantahan atau sanggahan yang terdiri dari :[[18]](#footnote-18)

a. 2 (dua) bantahan mengenai sengketa batas

b. 7 (tujuh) sengketa mengenai pembagian waris

c. 68 (enam puluh delapan) bantahan mengenai luas yang tidak sesuai antara Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan data fisik yang ada dilapangan.

Sedangkan jumlah sanggahan atau bantahan yang tidak dapat diselesaikan sampai dengan terbitnya sertifikat berjumlah 9 (sembilan) kasus, yang terdiri dari:

a. 2 (dua) kasus sengketa batas.

b. 7 (tujuh) kasus sengketa waris

Terhadap kasus sengketa waris dari 7 (tujuh) kasus sengketa waris yang tidak dapat diselesaikan disebabkan 5 (lima) kasus ahli waris berada di luar Kabupaten Kepulauan Sula dan sulit untuk dihubungi sedangkan 2 (dua) kasus disebabkan ahli waris tidak berada di tempat dan tidak diketahui keberadaannya.

Untuk kasus warisan sudah diusahakan untuk dapat menghadirkan para pihak-pihak yang berhubungan dengan hal tersebut khususnya ahli waris yang bersangkutan guna menghindari adanya sengketa kelak di kemudian hari. Sedangkan mengenai 2 (dua) kasus sengketa batas, sampai saat diterbitkannya sertipikat masih dalam sengketa di Pengadilan. Untuk kasus tersebut panitia ajudikasi telah berusaha dengan jalan menjadi mediator mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa di lapangan dan telah dilaporkan ke ketua panitia ajudikasi untuk diselesaikan secara musyawarah.

Dan untuk sengketa dimana luas batas yang tidak sesuai antara kedua belah pihak dan tidak ada kesempatan antara keduanya, maka saat ini sedang diusahakan dan dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah. Walaupun kasus tersebut sudah masuk dalam sengketa di Pengadilan dan diusahakan agar kedua belah pihak dapat berdamai dan segera mencabut kasus tersebut dari Pengadilan.

Setelah semua permasalahan sudah dituangkan dalam berita acara pengesahan, maka berita cara pengesahan ditandatangani oleh semua anggota panitia ajudikasi. Dengan ditandatanganinya berita acara pengesahan tersebut oleh semua anggota panitia ajudikasi, maka tugas panitia ajudikasi selesai.

**3. Tahap Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat**

Pada tahap pembukuan hak dilakukan kegiatan-kegiatan :

1. Pembuatan buku tanah, surat ukur, daftar nama dan kartu nama
2. Pembuatan peta pendaftaran tanah, atau peta kadastral.

Buku tanah, daftar tanah dan kartu nama disiapkan oleh panitia ajudikasi yaitu:

- Ketua ajudikasi

- Wakil ketua ajudikasi

- Satgas/petugas BPN dan

- Unit administrasi

Tugas kepala desa/lurah sebagai anggota panitia ajudikasi telah selesai pada saat ditandatanganinya berita acara pengesahan. Sedangkan surat ukur dan peta kadastral disiapkan oleh Konsultan/Kontraktor pengukuran atau pemetaan. Data fisik dan data yuridis untuk pembuatan buku tanah, daftar tanah, kartu nama, surat ukur, dan peta kadastral adalah dokumen-dokumen yang telah disahkan oleh panitia ajudikasi. Sertipikat dapat disiapkan pembuatannya apabila data mengenai bahan-bahan tersebut telah selesai dibuat seperti daftar isian 201 ruang V yang ditandatangani oleh ketua, dan Satgas dapat melanjutkan pengisian daftar isian 201 ruang VI yaitu ruang bagi Kepala Kantor Pertanahan/Ketua tim ajudikasi.

Dalam memutuskan status hak atas suatu bidang tanah dengan 3 (tiga) alternatif :

1. Ditetapkan sebagai hak milik melalui konversi (langsung) atau melalui pengakuan hak untuk tanah adat
2. Diberikan sesuatu hak berdasarkan keputusan pemberian hak untuk tanah negara.
3. Ada sengketa sehingga penerbitan sertifikat ditunda.

Berkas tersebut selanjutnya diteruskan ke ketua tim ajudikasi untuk ditandatangani dan proses pembuatan sertifikat dapat dimulai. Penyerahan sertifikat dimana Satgas administrasi membuat surat undangan kepada pemilik tanah atau wakilnya untuk mengambil sertifikat di kantor panitia ajudikasi, undangan berisi syarat-syarat pengambilan sertifikat dan biayanya. Dengan menggunakan daftar isian tanda terima Satgas administrasi bersama-sama dengan Satgas yuridis menyerahkan sertifikat kepada yang berhak setelah pembayaran biaya-biaya di lunasi. Sebagai bukti bahwa sertifikat telah diserahkan, pemegang sertifikat atau yang mewakili membubuhkan tanda tangan pada daftar isian tanda terima.

Sertifikat dapat diambil oleh pemilik tanah atau kuasanya di Loket 5 Kantor Pertanahan perwakilan kabupaten kepulauan sula pada hari kerja ( Hari Senin sampai dengan Hari juamt jam 08.00 sampai 15.00 WIB ) dengan menunjukkan bukti asli Kartu Tanda Penduduk ( KTP ) dan surat kuasa bagi penerima kuasa dari pemilik tanah. Pemilik tanah yang akan mengambil sertifikat wajib menandatangani buku penerimaan sertifikat yang disediakan oleh Kantor Pertanahan perwakilan Kabupaten Kepulauan sula memuat :

* + - Nama
    - Nama pemberi kuasa ( bagi penerima kuasa )
    - Alamat
    - Tanggal penerimaan sertifikat
    - Tanda tangan penerima sertifikat

Apabila dalam waktu 30 ( tiga puluh ) hari setelah pemberitahuan tentang telah selesainya sertifikat disampaikan kepada pemilik tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan sula pemilik tanah belum mengambil sertifikatnya maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan sula akan mengirimkan pemberitahuan kembali kepada pemilik tanah.

Demikian pula apabila setelah pemberitahuan kedua pemilik tanah belum mengambil sertifikatnya, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan sula akan memberitahukan untuk ketiga kalinya kepada pemilik tanah.

Selanjutnya apabila pemilik tanah belum mengambil sertifikatnya maka sertifikat akan disimpan oleh Kantor Pertanahan perwakilan kabupaten kepulauan sula.

**B. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas pelaksanaan pendaftaran tanah yang diharapkan selancar dan sebaik sesuai dengan jiwa dan kehendak Peraturan Perundang-undangan, dimana di lapangan dapat dijumpai beberapa faktor penghambat dimana faktor-faktor tersebut adalah:

1. Aspek fisik

Keadaan wilayah/`daerah kecamatan taliabu utara jauh dari ibukota kabupaten kepulaun sula, sehingga menjangkaunya sangat sulit.

2. Aspek masyarakat.

Masyarakat tidak mengerti bagaimana cara untuk mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah agar dapat mendapatkan sertifikat. Dan umumnya masyarakat beranggapan bahwa proses pengurusan sertifikat selalu sulit, berbelit-belit dan membutuhkan biaya yang mahal.

3. Aspek Petugas

* 1. Keterbatasan SDM yang ada pada Kantor Pertanahan perwakilan Kabupaten Kepulaun Sula, baik tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran.
  2. Keterbatasan sarana dan prasarana Seperti kendaraan operasional, gedung kantor ( ruang tempat kerja dan ruang penyimpanan warkah ), komputer peta pendaftaran dan lain-lain.
  3. Banyaknya volume pekerjaan
  4. Adanya gangguan teknis dalam program komputer (seringkali error / mengalami kemacetan) yang disebabkan oleh suplay arus listrik tidak mencukupi ( voltase turun atau naik turun ) sehingga menghambat waktu penyelesaian data.
  5. Tenaga koreksi (kendali mutu) hasil pengukuran terbatas, karena struktural hanya dilaksanakan oleh Kasubsi PPK dan Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Karena pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula sudah berjalan dua periode, hambatan-hambatan diatas dijumpai pada pelaksanaan pendaftaran tanah periode tahun 2011. Tentu saja kekurangan-kekurangan tersebut telah diperbaiki pada kegiatan yang sama pada periode selanjutnya yaitu pada periode tahun 2012, permasalahan yang masih ada yaitu mengenai pungutan yang dilakukan oleh kebijakan Kelurahan. Hal tersebut disebabkan karena kurangnya informasi yang diterima oleh masyarakat. Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri dirasakan oleh masyarakat sudah berjalan dengan sempurna hanya tinggal memperbaiki disana-sini yang dirasakan kurang baik.

**C. Usaha-usaha Dalam Mengatasi Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula**

Bahwanya tidak ada suatu masalah yang tidak dapat diselesaikan, untuk itu dalam menyikapi permasalahan yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula, maka perlu diadakan langkah-langkah untuk mencari pemecahan yang tepat sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula ini dapat diselesaikan dan dipecahkan permasalahannya sesuai dengan yang diharapkan oleh semua pihak.

Adapun langkah-langkah yang perlu dicermati adalah :

1. Meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia ajudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematik maupun sporadis yang baik.
2. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik juga sporadis sesuai dengan jadwal yang sudah diterapkan yang baik kepada masyarakat tentang aparat yang bersih dan berwibawa.
3. Perlu adanya peningkatan penyuluhan hukum secara efektif, melalui berbagai media baik media cetak atau tulisan serta media elektronik agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertipikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah.
4. Pada waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis sehingga masalah-masalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan dan dapat di mengerti oleh masyarakat.
5. Mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi.
6. Mengadakan kerjasama dengan Surveyor Berlisensi ( apabila volume pekerjaan di luar kemampuan petugas ukur yang ada ) melalui prosedur kontrak kerja.
7. Menyusun time schedule/jadwal pelaksanaan secara cermat, dengan mempertimbangkan kemampuan dan ketersediaan SDM dan dibandingkan dengan volume pekerjaan yang ada (meliputi semua tahapan pelaksanaan kegiatan / pekerjaan).
8. Mengadakan kontrak kerja dengan pihak programmer komputer.
9. Mengadakan / meningkatkan ketrampilan teknis para petugas ukur dalam penggunaan peralatan GPS dan mengikuti perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan.

**PENUTUP**

**A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Pendaftaran di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula dilakukan oleh Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Kepulauan sula, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui proses persiapan yang terdiri dari kegiatan koordinasi dan penyuluhan, proses pelaksanaan yang terdiri dari kegiatan pengumpulan data yuridis, pengumpulan data fisik, pemeriksaan tanah, keputusan pemberian hak atas tanah, proses sertifikat dan penyerahan sertifikat serta laporan. Pelaksaanaan pendaftaran tanah di kecamatan taliabu utara kabupaten kepulauan sula berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan mulai banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah melalui prona. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap.
2. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kepulauan Sula khususnya di Kecamatan Taliabu Utara adalah kurangnya informasi kepada masyarakat mengenai cara mendaftaran hak kepemilikan atas tanah, dan biaya yang dibebankan kepada para pendaftar hak atas tanah sehingga kurang minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kurangnya sumber daya serta kurang optimalnya sarana yang ada juga terbatasnya daya beli pemerintah dalam hal ini BPN terhadap peralatan yang berteknologi mutakhir yang berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat-alat GPS dimana selama ini peralatan yang masih dipakai adalah seperti theodolit, tuntutan ketelitian teknis mengenai proses pengadaan data fisik bidang-bidang tanah dan pemeriksaan data yuridis dokumen-dokumen yang menjadi alas hak-hak atas tanah dimana perbedaan luas bidang tanah pada alas hak berbeda dengan luas fisik di lapangan
3. Usaha-usaha yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Kepulauan Sula dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi adalah meningkatkan keterampilan teknis para petugas ukur dalam pengunaan peralatan GPS dan mengikuti perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat, aparat kelurahan dan panitia ajudikasi, meningkatkan pelayanan kepada masyarakat kecamatan taliabu utara, melaksanakan penyuluhan hukum secara efektif mengenai pentingnya mendaftarakan tanah serta memberikan program prona kepada masyarakat kecamatan Taliabu Utara mulai dari tahun 2011 sebanyak 500 sertifikat tanah dan tahun 2012 sebanyak 900 sertifikat tanah.

**B. Saran**

1. Perlu ditingkatkan usaha-usaha untuk membina pengertian dan kesadaran masyarakat mengenai arti pentingnya pendaftaran tanah tersebut melalui penyuluhan secara luas dengan bermacam cara dan sarana yang ada
2. Perlu ditingkatkan kerjasama antara masyarakat (pemilik tanah) dengan Pemerintah dalam hal ini BPN/ Kantor Pertanahan Perwakilan kabupaten kepulauan sula sebagai penyelenggara didalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Perlu adanya peningkatan sumber daya manusia bagi petugas-petugas ajudikasi khususnya petugas BPN/ kantor pertanahan perwakilan kabupaten kepulauan sula pada bagian pemetaan dan pengukuran. Karena kegiatan pendaftaran tanah sangat membantu masyarakat dalam menetapkan hak miliknya, perlu dikembangkan dijadikan suatu program penting yang bertahap demi terselenggaranya tujuan Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP 24 Tahun 1997 serta tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, S.H.,M.H. **Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya***,* Sinar Grafika Jakarta, 2010

Arikunto, Suharsimi : **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik** ; Rineka Cipta Jakarta, 2006

Emzir : **Metodologi****Penelitian Pendidikan Kuatitatif & Kulaitatif (Korelasional, Eksperimen, Ex Post Facto, Etnografi, Grounded Theory, Action Research )** ; RajaGrafindo Persada Jakarta, 2008

Fataruba, Hayatuddin : **Pengaruh Kompetensi Manajerial dan Supervisi terhadap Kinerja Kepala SMP di Kabupaten Kepulauan Sula Provinsi Maluku Utara ( Tesis )** ; Pascasarjana Universitas Negeri Manado; 2011

**Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia Tentang Pertanahan (Agraria) Disertai Dengan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),** Nuansa Aulia. Bandung 2008

Husen Alting, Dr.,S.H., M.H. **Dinamika Hukum Dalam Pengakuan Dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (Masa Lalu, Kini dan Masa Mendatang),** Edisi I. LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010

Moh. Mahfud MD, **Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi,** Pustaka LP3ES Indonesia. Jakarta ,2006

Mhd. Yamin Lubis, Prof, Dr, S.H.,M.H,CN. Dan Abd. Rahim Lubis, S.H., M.Kn, **Hukum Pendaftaran Tanah,** Edisi Revisi, Mandar Maju. Bandung, 2010

Ridwan **: Belajar Mudah Penelitian untuk Guru-Karyawan dan Peneliti Pemula** ; Alfabeta Bandung, 2008

Sugiyono **: Metode****Penelitian Pendidikan; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D**; Alfabeta Bandung, 2009

Supriyadi, S.H.,M.Hum, **Aspek Hukum Tanah Aset Daerah Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah,** Prestasi Pustakaraya. Jakarta, 2010

Supriadi, S.H., M.Hum, **Hukum Agraria,** Sinar Grafika. Jakarta, 2009 Soejono dan H. Abdurahman, **Metode Penelitian suatu pemikiran dan penerapan,** Rineka Cipta, Jakarta 1999

Urip Santoso, S.H.,M.H, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,** Kencana. Jakarta 2011

Yudi Setiawan, **Instrumen Hukum Campuran (*gemeenschapelijkrecht)* Dalam Konsolidasi Tanah,** Rajawali Pres, Jakarta 2009

1. Artikel skripsi. Dosen Pembimbing Skripsi: Drs. T.M.R Kumampung, S.H, M.H, Ruddy R. Watulingas, S.H, M.H, Djefry W. Lumintang, S.H, M.H [↑](#footnote-ref-1)
2. NIM: 080711519. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dr. Urip Santoso, SH.MH. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,*2011. Jakarta,Kencana.Hlm 12 [↑](#footnote-ref-3)
4. *Ibid.,* Hlm. 12 [↑](#footnote-ref-4)
5. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op*.*cit.,*Hlm. 17-18 [↑](#footnote-ref-5)
6. Urip Santoso, *Op.cit.,*Hlm. 13 [↑](#footnote-ref-6)
7. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia tentang pertanahan (Agraria),* Bandung: Nuansa Aulia.2008.Hlm 184 [↑](#footnote-ref-7)
8. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta, 2010.Hlm 178 [↑](#footnote-ref-8)
9. *Ibid.,* Hlm. 121 [↑](#footnote-ref-9)
10. Moh.Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*,Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2006. Hlm 221 [↑](#footnote-ref-10)
11. Urip Santoso, *Op.cit.,* Hlm 23 [↑](#footnote-ref-11)
12. *Ibid.,*Hlm 23-24 [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ibid.,*Hlm 24 [↑](#footnote-ref-13)
14. *Ibid.,* Hlm 24 [↑](#footnote-ref-14)
15. Adrian Sutedi, *Op.cit.,* Hlm. 136 [↑](#footnote-ref-15)
16. *Ibid.,* Hlm. 136 [↑](#footnote-ref-16)
17. Wawancara dengan Hi. Rajak, kepala seksi pemetaan dan pengukuran. Tgl 03 mei 2012 [↑](#footnote-ref-17)
18. Wawancara dengan Kepala Kantor pertanahan Wilayah kabupaten kepsula, tgl 4 mei 2012 [↑](#footnote-ref-18)