

**KEDUDUKAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR
PERTANAHAN DALAM RANGKA ENDAFTARAN
TANAH BERDASARKAN UUPA DAN PP NO. 24
TAHUN 1997¹**

Oleh: Calvin U. R. Sumual²

Toar N. Palilingan³

Altje A. Musa⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan, tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah dan bagaimanakah proses penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kantor Pertanahan mempunyai peran penting dalam melakukan pendaftaran tanah, sehubungan dengan kedudukan yang sama dengan Badan Pertanahan Nasional dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan fungsi dalam penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan. Kantor pertanahan membantu masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah asalkan selaras dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 (UUPA) serta peraturan pelaksanaan lainnya. 2. Prosedur tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Keduanya tidak jauh berbeda. Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematis: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data

yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadik yakni: pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidangbidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidangbidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah menurut pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kata kunci: pendaftaran tanah; kantor pertanahan;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tertanggal 19 Juli 1988, tentang Badan Pertanahan Nasional, khususnya yang diatur pada pasal 37 ayat 1, maka tugas dan fungsi Pendaftaran Pertanahan, yang semua berada pada Departemen Dalam Negeri, yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria, sejak tanggal 21 November 1988 yaitu tanggal Pelantikan Kepala Badan Pertanahan, telah beralih pada Badan Pertanahan Nasional. Mengenai tugas dan fungsi wewenang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan sebagai berikut: 1. Apabila di Kantor Pusat BPN, maka Pendaftaran Tanah ditangani Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dengan dibantu oleh Direktur Pengukuran dan Pemetaan, Direktur Pendaftaran Tanah. 2. Sedangkan ditingkat Provinsi, ditangani oleh Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101502

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Pertanahan Nasional Provinsi, dengan dibantu oleh : Kepala Seksi Pengukuran, Kepala Seksi Pemetaan, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Sistem Informasi Pertanahan, serta Kepala Seksi Peralihan Hak, Pembebasan Hak dan Pejabat Pembuat Akte Tanah . 3. Adapun ditingkat Kabupaten/Kotamadya, Pendaftaran Tanah ditangani oleh seorang Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan dalam lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dengan dibantu : Kepala Sub Seksi Pengukuran, Kepala Sub Pemetaan dan Konversi, Kepala Sub Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan, serta Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kedudukan, tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah proses penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah?

C. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normative.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Pendaftaran Tanah?

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)⁵ dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota. Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aparatur negara.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Indonesia khususnya di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Seperti yang telah di bahas di atas, Kantor Pertanahan di pimpin oleh seorang Kepala. Kepala Kantor Pertanahan memiliki kedudukan sebagai yang membuat kebijakan di Kantor Pertanahan dan bertanggung jawab langsung terhadap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional langsung bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dimana langsung menyampaikan laporan kepada Presiden mengenai hasil pelaksanaan urusan pemerintah di bidang pertanahan secara berkala paling sedikit setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.⁶

Kepala Kantor Pertanahan diberikan wewenang yang hamper serupa dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk menerapkan system pengendalian intern pemerintah di lingkungan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bertanggung jawab mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan pengarahan serta petunjuk pelaksanaan tugas bawahan. Kepala Kantor Pertanahan wajib mengawasi pelaksanaan tugas bawahan masing-masing dan apabila terjadi penyimpangan wajib mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepala Kantor Pertanahan member keputusan mengenai Hak Milik;

- a. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);

⁵ PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Nomor 20 Tahun 2015 Tentang, *Badan Pertanahan Nasional*, ayat 1.

⁶ PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Nomor 20 Tahun 2015 Tentang, *Badan Pertanahan Nasional*, Pasal 10

- c. Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, terhadap tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
- d. Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
- 1) Transmigrasi;
 - 2) Redistribusi Tanah;
 - 3) Konsolidasi Tanah;
 - 4) Program yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
 - 5) Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal.⁷
- Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai, Hak Guna Bangunan:
- a. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);
 - b. Pemberian hak guna bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi); dan
 - c. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.⁸
- Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai, Hak Pakai:
- a. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
 - b. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m² (tiga ribu meter persegi);
 - c. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi);
 - d. Pemberian hak pakai atas tanah hak pengelolaan; dan
 - e. Pemberian hak pakai aset pemerintah pusat dan pemerintah daerah.⁹
- Kewenangan-Kewenangan Lainnya, Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:
- a. Pemberian izin kerjasama pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan pemberian hak pengelolaan;
 - b. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan hak milik.
- Kantor Pertanahan mempunyai beberapa fungsi antara lain:
- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
 - b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
 - c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
 - d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
 - e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
 - f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
 - g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
 - h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
 - i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);

7

<https://academicjournal.yarsi.ac.id/article/pdf//kewenang-an-pemerintah-kabupaten/kota-dalam-bidang-pertanahan>

⁸ *Ibid*

⁹ *Ibid*

- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundangundangan serta pelayanan pertanahan.¹⁰

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP 10/1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.¹¹

Selain itu pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang didaftarkan. Yang nantinya akan berbentuk sertifikat sebagai alat bukti pendaftaran tanah. Dan inilah yang menjadi tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Kemudian untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar lebih mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah, satuan- satuan rumah susun yang sudah didaftarkan. Dan tujuan lainnya yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang

memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut.

B. Prosedur dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah?

1. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹² Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan* Pasal 53.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, h. 471-472

¹² Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.¹³
- c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.¹⁴
 - d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.¹⁵
 - e. Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah¹⁶
 - f. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.¹⁷
 - g. Pembuktian hak baru
 - h. Pembuktian hak lama Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak – hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi da/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.¹⁸
 - i. Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.¹⁹
 - j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk: a) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, b) Pengakuan hak atas tanah, c) Pemberian hak atas tanah.
 - k. Hak atas tanah , hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.
2. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:
 - a. Adanya suatu rencana kerja.
Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rancangan kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

¹³ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁴ Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁵ Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁸ Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, hal 180

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).²⁰

- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi.
Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.²¹
- c. Peraturan peta dasar pendaftaran
Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.
- d. Penetapan badan bidang-bidang tanah
Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.
- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
Bidangbidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- f. Pembuatan daftar tanah.
Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- g. Pembuatan surat ukur.
Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis.

Untuk keperluan pendaftaran 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 Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.²²

- i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.
Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan seratus ditempan lain yang dianggap perlu.
- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.
- k. Pembukuan hak.
Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan

²⁰ Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²² Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

I. Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Badan Pertanahan nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.²³ Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:

a. Panitia A

Peran panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota

melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter C* (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.

d. Kepala Kecamatan

Peran kepala kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.²⁴

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah

²³ Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁴ Ibid, h. 472-474

kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.²⁵ Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkemungkinan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 17 Ayat (1): Pemeliharaan data Pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pengukuran batas bidang tanah, dapat langsung diterbitkan Surat Ukur dan tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.²⁶

²⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 11.

²⁶ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Pasal 17 Ayat (1).

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.²⁷

Berarti, dalam pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pemerintah yaitu Kantor Pertanahan dan melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terlebih dahulu, dimana nantinya akan dicatat/dibukukan dalam pembukuan yang memuat data fisik, data yuridis, daftar peta, daftar nama dan lain-lain.

Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak-hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata "dibantu" dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 di sini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, h. 475-476.

Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.²⁸

Pada prakteknya pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Masyarakat melakukan sendiri pendaftaran tanahnya secara sporadik.
2. Masyarakat melakukan pengurusannya secara sporadik namun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.²⁹

Ketiga bentuk cara pendaftaran tanah diatas dilakukan oleh masyarakat dengan alasan diantaranya dikarenakan :

1. Alasan melakukan sendiri pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu :
 - a. Dapat mengetahui secara langsung praktek pendaftarannya.
 - b. Biayanya murah.
 - c. Dapat terlibat langsung pada proses pendaftarannya.³⁰
2. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui jasa PPAT, yaitu :
 - a. Ketidaktahuan sebagian masyarakat akan prosedur pendaftarannya.
 - b. Proses pendaftaran yang relatif lama dan rumit apabila dilakukan sendiri.
 - c. Aktivitas masyarakat yang tinggi sehingga tidak mempunyai waktu untuk mengurus pendaftaran tanahnya.³¹
3. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis
 - a. Biayanya relatif murah
Faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis datang dari dua pihak yaitu dari pemerintah maupun masyarakat itu sendiri.
Faktor Penghambat dari pemerintah, diantaranya:
Kurang Tenaga Kerja.
Kurang tenaga kerja menjadi salah satu factor penting dalam memperlambatnya proses pendaftaran

tanah. Jika di lihat menggunakan rumus tenaga kerja Standart Time = (Waktu Kerja x Jumlah Tenaga Kerja) / Ouput³² dimana waktu kerja yang tinggi dan jumlah tenaga kerja yang sedikit dapat menghambat dalam pendaftaran tanah.

- b. Fasilitas yang kurang memadai.
Fasilitas alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, maka biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kantor Pertanahan mempunyai peran penting dalam melakukan pendaftaran tanah, sehubungan dengan kedudukan yang sama dengan Badan Pertanahan Nasional dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan fungsi dalam penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan. Kantor pertanahan membantu masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah asalkan selaras dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 (UUPA) serta peraturan pelaksanaan lainnya.
2. Prosedur tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Keduanya tidak jauh berbeda. Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematis: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia ajudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan

²⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 316

²⁹ Andre Giovanni Thaslim, Skripsi: *Hambatan-hambatan Dalam Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Secara Sistematis* (Medan: UNSU, 2018), Hal. 10

³⁰ idem

³¹ idem

³² <https://www.produksielektronik.com/menghitung-jumlah-tenaga-kerja-output-dan-waktu-kerja-di-produksi/>

data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadik yakni: pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidangbidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah menurut pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

B. Saran

1. Penulis mengharapkan untuk Kantor Pertanahan terus meningkatkan setiap tugas dan fungsi yang masih perlu di tingkatkan agar dapat mengatasi hambatan-hambatan dalam hal pendaftaran tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan di keluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya.
2. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti

hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Comzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria Jilid 1 (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pusakaraya, Jakarta, 2000
- Ismail, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013
- Sutendi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-lima, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Comzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria Jilid 2 (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pusakaraya, Jakarta, 2004
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005
- Suandra, Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Bumi Aksara, Jakarta, 1994
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Limbong, Bernhard, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2014
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994

JURNAL

- <https://academicjournal.yarsi.ac.id/article/pdf/kewenangan-pemerintah-kabupaten/kota-dalam-bidang-pertanahan>
- Agustiwi, Asri. *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, Universitas Surakata, Jawa Tengah, 2016
- Thaslim, Andre Giovani. Skripsi: *Hambatan-hambatan Dalam Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Secara Sistematis*, Universitas Medan, Sumatera Utara, 2018
- Soeprapto. *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986
- Sayekti, Sri. *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Lampung, 2000
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005

- Sumaria, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010
- Surahman, Wiranto. *Dasar-dasar metologi dan Teknik Research*, Bandung, 1980
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi research 1 Cetakan XVII*, Bandung, 1985

Perundang-Undangan

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 *tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.*
- PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Nomor 20 Tahun 2015 Tentang, *Badan Pertanahan Nasional.*
- Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 *tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.*
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*

WEBSITE

- <https://www.produksielektronik.com/menghitung-jumlah-tenaga-kerja-output-dan-waktu-kerja-di-produksi/>
- <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/731>
- <http://eprints.undip.ac.id/16447/>
- <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri-ATR-Kepala-BPN/peraturan-kepala-bpn-ri-nomor-4-tahun-2006-1286>
- <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/kewenangan-pemberian-hak-atas-tanah/amp/n>