

## **TINJAUAN YURIDIS PELAYANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM HAL PENDAFTARAN TANAH DI KOTA PALEMBANG**

**Yonani, Rusniati**

Universitas Muhammadiyah Palembang

*rusniati813@gmail.com*

### **Abstrak**

Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi rakyat petani sebagai masyarakat dapat dilindungi haknya. Pelayanan kantor pertanahan dalam hal pendaftaran tanah di Kota Palembang sudah sesuai dengan standar pelayanan BPN yang tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, dimana dalam Pasal 3 berbunyi : Tujuan peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik. 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 berakad dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

**Kata Kunci : Tinjauan Yuridis, Kantor, Pertanahan, Pendaftaran**

### **Abstract**

*One of the main objectives of the UUPA is to lay the foundation for providing legal certainty regarding land rights for all people, by having registered land on every land throughout Indonesia, it means that it has provided the foundations for realizing legal certainty regarding land rights. for the Indonesian people, especially for the peasant people as a society, their rights can be protected. The services of the land office in terms of land registration in Palembang City are in accordance with the BPN service standards listed in the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Arrangements, where Article 3 reads: The purpose of this regulation is to realize certainty law, openness and public service accountability. To further increase public awareness about land registration because not all people understand the importance of land registration and also many do not have legal guarantees of certainty over land rights, because of these two things a conflict and land dispute arises that stems from lack of evidence of rights in the hands of the community in the form of certificates. Settlement through the courts is also ineffective, especially for people with a weak economy.*

**Keywords: Juridical Review, Office, Land, Registration**

### **A. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu komponen penting dalam kehidupan manusia karena tanah berfungsi sebagai tempat pemukiman

dan tempat aktivitas manusia lainnya. Bahkan setelah kematian, manusia masih membutuhkan tanah untuk melakukan banyak hal. Mengingat pentingnya arti tanah

bagi setiap masyarakat maka sangat perlu adanya per-aturan yang mengatur tentang hubungan setiap masyarakat dengan tanah, untuk hal ini pemerintah sudah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Ten-tang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA.Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi rakyat petani sebagai masyarakat dapat dilindungi haknya.Kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi:

- a. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah, baik perseorangan (individu) maupun badan hukum (pemerintah dan swasta);
- b. Kepastian mengenai letak batas, luas tanah atau kepastian mengenai objek hak;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dipunyai oleh subjek hukum tanah atas tanah.<sup>1</sup>

Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah di atas yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia .Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lebih lanjut Boedi Harsono mengatakan bahwa: Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu

---

<sup>1</sup> R.Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000, hlm.322

mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>2</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang 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 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.Adapun tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP.No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>3</sup>

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan

---

<sup>2</sup>BoediHarsono, *HukumAgraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid 1, Djambatan, Revisi, Jakarta, 2003, hlm. 72

<sup>3</sup> Lihat Pasal 3 PP.No.24 Tahun 1997 TentangPendaftaran Tanah

tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.<sup>4</sup> Boedi Harsono mengemukakan bahwa: Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam hal membuktikan adanya suatu hak atas tanah secara hukum adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah itu, yang mana pendaftaran tanah dimaksud yang diajukan kepada Kantor Pertanahan, agar tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum terdaftar identitasnya di Kantor pertanahan dan kepada pemilik yang sah diberikan sertifikat tanah. Bachtiar Effendi, mengemukakan bahwa keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang dihimpun di Kantor Pertanahan, dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu: Kelompok Yuridis, yang menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanannya jika ada, semuanya ini dihimpun dalam Buku Tanah;

Kelompok Teknis, yang menghimpun data-data tentang letak tanah dimana, panjang atau lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam Surat Ukur. Berdasarkan keterangan-keterangan (data-data pertanahan) didalam kedua kelompok diatas, diterbitkanlah sertifikat tanah. Jadi dengan demikian sertifikat tanah adalah salinan dari Buku Tanah dan salinan dari Surat Ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP 24 Tahun 1997)*, Mandar Madju, Bandung, 1997, hlm. 8

<sup>5</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 25

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah "Surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam bukutanah yang bersangkutan". Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa : "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Karena begitu banyak fungsi sertifikat tanah bagi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah maka sudah selayaknya setiap pemegang hak atas tanah mendaftarkan tanahnya guna memperoleh sertifikat tanah. Artinya "setiap pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat akan lebih tenang karena memiliki kepastian hukum dengan adanya pengakuan Negara atas haknya tersebut dan dapat dipertahankan secara mutlak terhadap siapa pun.<sup>6</sup> Namun dalam kenyataannya masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar di seluruh Indonesia. Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis mengatakan bahwa: "Selama lebih dari 37 tahun dalam pelaksanaan UUPA pendaftaran tanah de-

<sup>6</sup> Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teoridan Praktek)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 162

ngan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, hanya dapat mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah (30%) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>7</sup>

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian pada dasarnya adalah suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang.<sup>8</sup> Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapinya.<sup>9</sup> Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dilengkapi dengan penelitian yuridis empiris.

## C. PEMBAHASAN

Seiring dengan berkembangnya zaman dan peningkatan pertumbuhan ekonomi maka kebutuhan akan tanah di Indonesia semakin meningkat. Penggunaan lahan pertanahan untuk kepentingan ekonomis telah memacu pelayanan pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah kepada masyarakat semakin besar, dalam pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah di atas yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam hal ini kepastiannya mengenai letak batas luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah, dan pemberian surat berupa serti-pikat.

Sertipikat hak atas tanah pada umumnya merupakan suatu surat bukti yang menegaskan bahwa pemegang telah mendaftarkan tanahnya.<sup>10</sup> Karena itu, maka sertifikat hak atas tanah disebutkan juga tanda bukti hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam bukutanah yang bersangkutan". Masyarakat semakin menyadari akan pentingnya kepemilikan sertipikat. Bukti kepemilikan yang sah dapat memberikan legalitas hukum terhadap penggunaan dan pemilikan tanah, sehingga terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum khususnya bagi parapemilik tanah. Pemilik yang akan melakukan pengurusan permohonan sertipikat, yaitu masyarakat Kota Palembang pada umumnya, ada yang pendaftarannya dilakukan sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan atau melalui jasa PPAT. Pada pendaftaran tanah ini ada juga sebagian masyarakat yang melakukan sendiri pendaftarannya. Masyarakat yang melakukan sendiri pengurusan pendaftaran tanahnya biasanya dikarenakan :

1. Masyarakat atau para pihak yang berkepentingan ini ingin mengetahui secara langsung praktek dan cara pendaftarannya.
2. Menganggap bahwa dengan melakukan pendaftarannya sendiri biaya lebih murah daripada mereka menggunakan jasa PPAT.

Kegiatan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Palembang dilaksanakan sudah sesuai dengan standar pelayanan BPN yang tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan

<sup>7</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.91

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm.27.

<sup>9</sup>Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, hlm. 32

<sup>10</sup>A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm.112

Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, dimana dalam Pasal 3 berbunyi : Tujuan peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik. Dalam hal kepastian hukum erat kaitannya dengan tujuan pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 3 PP.No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun proses permohonan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional, dianjurkan kepada pemohon untuk datang dan melakukan konsultasi terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kota Palembang agar dapat mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang harus disertakan pada saat melakukan permohonan pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan untuk memperlancar kegiatan permohonan pendaftaran tanah karena persyaratan yang tidak lengkap. Kantor Pertanahan Kota Palembang telah menyediakan blanko yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran tanah sebagai wujud peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Adapun persyaratan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Mengisi blanko permohonan pendaftaran, yang terdiri dari :
  - a. Surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor

- Pertanahan Kota Palembang (di tanda tangani pemohon /kuasanya)
  - b. Surat keterangan dari kepala Desa tentang pemilikan bidang tanah yang dimiliki pemohon (ditanda tangani Kepala Desa)
  - c. Surat pernyataan bahwa bidang tanah yang akan didaftarkan belum ada tanda bukti hak atau sertifikat (ditanda tangani pemohon dan Kepala Desa)
  - d. Kutipan Daftar Buku C Desa (ditanda tangani oleh Kepala Desa)
  - e. Berita Acara Kesaksian Kepemilikan bidang tanah (ditanda tangani 2 orang saksi, seorang Sekertaris Desa dan Seorang Perangkat Desa)
  - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (ditanda tangani pemohon dan 2 orang saksi, Sekertaris Desa dan Perangkat Desa)
  - g. Surat Pernyataan Atas Batas dan Luas Tanah (ditanda tangani Pemohon di yang dibubuhi materai)
2. Foto Copy KTP Pemohon yang dilegalisir oleh Kelurahan / Kepala Desa
  3. Asli surat bukti pemilikan tanah Girik / Petuk C / Letter C yang memuat Nomor Persil / Nomor Patok, Klas, Luas bidang tanah.
  4. Bukti Pemilikan tanah
    - a. Apabila diperoleh dari hibah / jual beli sebelum Tahun 1997 melampirkan surat pernyataan hibah/jual beli, apabila diperoleh setelah Tahun 1997 melampirkan Akta Notaris
    - b. Apabila diperoleh dari waris, maka melampirkan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian waris.

5. Surat Kuasa, apabila permohonan tanah di kuasakan kepada PPAT
6. Mengisi blanko Daftar Isian 201 (Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas) yang di isi oleh pihak dari Desa.<sup>11</sup>

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksuddi atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian kepemilikan atasbidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi denganpernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yangtidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampaiderajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimanadimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal 23 PP No. 24 ta-hun 1997 tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

1. Surat pernyataan dari permohonan yang menyatakan hal-hal sebagaiberikut :
  - a. bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atautehlah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lainyang telah menguasainya. Sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
  - b. bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
  - c. bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itudianggap diakui dan

dibenarkan oleh masyarakat hukum adat ataudesda / kelurahan yang bersangkutan;

- d. bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
  - e. bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidaksesuai dengan kenyataan, penanda tangan bersedia dituntut dimuka persidangan secara pidana maupun perdata karena memberiketerangan / atas kesaksian palsu yang diberikan.
2. Keterangan dari Kepala Desa / Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua)orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan / atau penduduk yang sudah lamabertempat tinggal di desa / kelurahan letak tanah yang bersangkutan tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan pemohon sampaiderajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal,yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam suratpernyataan dinas.<sup>12</sup>

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan tidak begitu saja menerima permohonan dan data-data pendaftaran tanah tetapi harus mengadakan penelitian yang seksama dengan sejumlah pembuktian, saksi-saksi dan keterangan dari desa dan dengan diadakan pengumuman atas tanah yang dimohonkan untuk dilakukan pendaftaran.

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Bapak Eggy Girniawan, Jabatan Bagian Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral, tanggal 14 Februari 2017

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral, tanggal 14 Februari 2017

kota melalui loket Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Loket Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak pemohon akan diarahkan pada loket loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor Pertanahan, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah dalam tempo sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan.

Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Pertanahan mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada Kantor Pertanahan dan pihak Pertanahan meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak Pertanahan melakukan survey ke lapangan tempat objek berada. Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang ber-

sangkutan. Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah keluarga atau melalui penetapan pengadilan. Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak Pertanahan akan melakukan penerbitan sertifikat.

Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilidan buku tanah dan sertifikat tanah yang akan diterbitkan. Setelah melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilidan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tanda tangan kepala kantor Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada. Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan 1 tahun. Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa ataupun surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut

setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket yang sudah disediakan yakni penyerahan sertifikat<sup>13</sup>

Dalam banyak peristiwa mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah kadangkala terjadi hambatan-hambatan yang mengganggu terlaksananya kegiatan tersebut. Seperti diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas 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. Adapun faktor penghambat pendaftaran tanah tersebut dimungkinkan datang dari :

Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak..

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan

mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.<sup>14</sup>

Selain dari faktor di atas ada beberapa faktor lain yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan wawancara Penulis dengan Bapak Eggi Girniawan yaitu: Pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui proses yang sulit dipahami. Dari dalam masyarakat itu sendiri karakter masyarakat yang merasa belum berkepentingan atas tanah yang di miliki sehingg masyarakat belum berkepentingan dengan sertifikat. Sumber Daya Manusia yang kurang tinggi yang masih menganggap bahwa sertifikat tidaklah penting. Kesadaran sebagian masyarakat Kota Palembang yang kurang tinggi, lain dengan masyarakat di kota besar lainnya, yang kepentingannya terhadap sebuah sertifikat sudah tinggi.

Untuk mengoptimalkan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah maka menggunakan teknologi komputerisasi. Program dari sistem pendaftaran secara komputerisasi di Kantor Pertanahan Kota Palembang belum banyak dipahami oleh seluruh pihak / pegawai Kantor Pertanahan sendiri. Kemampuan masing-masing personel berbeda-beda baik dari pengetahuan di bidang program yang digunakan, maupun penggunaan program, sehingga apabila terjadi eror/ kerusakan maka akan menghadapi kendala dan berpengaruh terhadap kegiatan pelaksanaan kerja.

Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, kantor Pertanahan Kota Palembang sudah memiliki peralatan teknis operasional yang cukup memadai, namun masih ada kekurangan personel dalam kegiatan pengukuran secara GPS karena keterbatasan jumlah pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang yang secara khusus menangani masalah ini. Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan

---

Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral, tanggal 14 Februari 2017

---

<sup>14</sup>Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral, tanggal 14 Februari 2017

kurang proaktif-nya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan me-nanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus di siap-kan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanah-nya syarat-syarat administrasinya yang har-us dipenuhi tidak lengkap sehingga dikem-balikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan ber-kas.

Kesalahan informasi awal yang di-berikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang di-dapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap.<sup>15</sup>Biaya yang cukup mahal menurut masyarakat khususnya ekonomi golongan lemah, serta melalui proses pendaftaran ya-ng berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama mengakibatkan orang malas untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah mereka.<sup>16</sup>Selain itu berdasarkan hasil peneli-tian, masyarakt kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya Kemudian anggapan mas-yarakat bahwa sertifikat hakatas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

1. Anggapan bahwa sertifikat ha-nya diperlukan untuk menaik-kan harga bidang tanah sebagai kom-pensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan,

sementaramasyarakat beranggapan bahwa harga eko-nomis suatu bidang tanah di-nilai berdasarkan luas dan ku-alitas tanah tersebut.

2. Anggapan sertifikat hanya di-perlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan seba-gai objek hak tanggungan<sup>17</sup>.

#### D. KESIMPULAN

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Pasal 3 menyatakan bahwa peraturan ini dibuat untuk menciptakan kepastian hukum, transparansi, dan akuntabilitas dalam pelayanan publik, kantor pertanahan telah mematuhi standar pelayanan BPN. Kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban pajak yang terkait dengan pendaftaran tanah dapat menjadi sumber hambatan pendaftaran. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), nilai objek tanah dikenai pajak jika nilainya lebih besar. Jika nilainya lebih kecil, maka tidak dikenai pajak.

<sup>15</sup>Wawancara dengan Bapak Eggy Girmiawan, Jabatan Bagian Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral, tanggal 14 Februari 2017

<sup>16</sup>Wawancara penulis dengan Bapak Erwan dan Said warga masyarakat tanggung Buntung, tanggal 5 Februari 2017

<sup>17</sup>Hasil wawancara penulis dengan Bapak Safaruddin tanggal 18 Februari 2017

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum, Nomor 1, FH. Undip, Semarang 1992
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP 24 Tahun 1997)*, Mandar Madju, Bandung, 1997
- A.RidwanHalim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Arie.s. Hutagalung, *Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid 1, Djambatan, Revisi, Jakarta, 2003
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isidan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta, 2012
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1984,
- Eddy Ruchiyat, *system Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA*, Armico, Bandung, 1984
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- R.Soepipto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000
- Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teori dan Praktek)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Sudargo Gautama, *Masalah Agraria berikut peraturan peraturandan contoh-contoh*, Alumni, Bandung, 1993
- Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012
- Usmawadi, *Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2005