Disiplin : Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda
http://disiplin.stihpada.ac.id/
p-issn : 1411-0261 e-issn : 2746-394X
available online at http://disiplin.stihpada.ac.id/index.php/Disiplin/article/view/95
Volume 29 Nomor 1 Maret 2023 Page : 21 - 32
DOI: 10.5281/zenodo.7731319

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 mewujutkan 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 tanahkarena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah danjuga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah,sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakardari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalanpenyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakatdengan 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 faktor penting dalam kehidupan manusia, tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan pada waktu matipun masih memerlukan tanah.[1] Mengingat pentingnya arti tanah bagi setiap masyarakat maka sangat perlu adanya peraturan yang mengatur tentang hubungan setiap masyarakat dengan tanah, untuk hal ini pemerintah sudah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang 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 mewujutkan 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.[2]

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 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 pemeliharaannya.[3]

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, melipti 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

[1]Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum, Nomor 1, FH. Undip, Semarang 1992, Hal 9.

[2] R.Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek,* Mitra Sari, Jakarta, 2000, hal.322

[3]BoediHarsono, *HukumAgraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional*), Jilid 1, Djambatan, Revisi, Jakarta, 2003, hal. 72

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.[4]

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.[5]

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.[6]

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 dikantor 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.[7]

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan PemerintahNomor24 Tahun 1997 tentang PendaftaranTanah 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 seharihari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

---

[4] Lihat Pasal 3 PP.No.24 Tahun 1997 Tentang*Pendaftaran Tanah*

[5] AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP 24 Tahun 1997*), ,Mandar Madju, Bandung,1997, hal. 8

[6] BoediHarsono, *Op.cit*, hal 476

[7] Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 25

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.[8]

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 dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, hanya dapat mendaftar 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."[9]

B. METODE PENELITIAN

Penelitian pada dasarnya adalah suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang.[10] Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk mementukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapinya.[11] Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dilengkapi dengan penelitian yuridis empiris.

C. PEMBAHASAN

A. Pelayanan kantor Pertanahan Dalam Hal Pendaftaran Tanah di Kota Palembang

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,dalam penulisan skripsi ini yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang,

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 sertipikat.

Sertipikat hak atas tanah pada umumnya merupakan suatu surat bukti yang menegaskan bahwa pemegang telah mendaftarkan tanahnya. [12] Karena itu, maka sertifikat hak atas tanah disebutkan juga tanda bukti hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalamketentuanPasal1angka 20 Peraturan PemerintahNomor24 Tahun 1997 tentangPendaftaranTanah yang berbunyi :"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksuddalamPasal19 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 kepemilikansertipikat. Bukti kepemilikan yang sah dapat memberikan

[8] Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teoridan Praktek*), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 162

[9]Muhammad YaminLubisdan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, MandarMaju, Bandung, 2008, hal.91

[10]Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum* ,Radja Grafindo, Jakarta, 2012, hal...27.

[11]Suratman dan Philisp Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, hal.. 32

[12]A. Ridwan Halim, H*ukum Agraria Dalam Tanya Jawab*,, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hal.112

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 olehpemilik tanah yang bersangkutan atau melalui jasa PPAT.

Pada pendaftaran tanah ini ada juga sebagian masyarakatyang 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 menggunakanjasa PPAT.

Kegiatan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Palembang dilaksanakan sudah sesuai 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.

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 kepadapemohon untuk datang dan melakukan konsultasi terlebih dahulu diKantor Pertanahan Kota Palembang agar dapat mengetahuidokumen-dokumen apa saja yang harus disertakan pada saat melakukanpermohonan pendaftaran tanah. Hal ini di maksudkan untuk memperlancarkegiatan permohonan pendaftaran tanah karena persyaratan yang tidaklengkap.[13]

Kantor Pertanahan Kota Palembang telah menyediakanblanko yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran tanah sebagaiwujud peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Adapun persyaratan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Mengisi blangko 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 tanahyang dimiliki pemohon (ditanda tangani Kepala Desa)
   c. Surat pernyataan bahwa bidang tanah yang akan didaftarkan belumada tanda bukti hak atau sertifikat (ditanda tangani pemohon danKepala Desa)
   d. Kutipan Daftar Buku C Desa (ditanda tangani oleh Kepala Desa)

[13]Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

e. Berita Acara Kesaksian Kepemilikan bidang tanah (ditanda tangani2 orang saksi, seorang Sekertaris Desa dan Seorang PerangkatDesa)
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 tanganiPemohon di yang dibubuhi materai)

2 FotoCopy 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 keteranganwaris 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.[14]

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 tahun 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 atautelah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lainyang telah menguasainya. Sehingga waktu penguasaan pemohondan 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 ataudesa / kelurahan yang bersangkutan ;
   d. bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa ;
   e. bahwa apabila pernyataaan 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.

[14]Wawancara dengan Bapak Eggy Girniawan, Jabatan Bagian Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

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 mempuyai hubungan kekeluargaan dengan pemohon sampaiderajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal,yang embenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam suratpernyataan dinas.[15]

Dari keterangan di atas dapat disimpukan 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 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-biayayang 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 KantorPertanahan 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 danPembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh datayang 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 sistematik 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 bersangkutan. Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia Amenarik 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

[15]Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

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 kekeluargaan 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 penjilitan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tanda tangan kepala kantor Pertanahandimana letak objek tanah yang bersangkutan berada.

Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saatpemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari.Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon 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[16]

B. Faktor Penghambat Pelayanan Kantor Pertanahan Dalam Hal Pendaftaran Tanah di Kota Palembang

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 termaksud 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 :

1. Pemerintah

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 ObjekTanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak..

2. Masyarakat :

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.[17]

Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

[17]Wawancara dengan Bapak Yuherman M,SH., Jabatan Kepala Seksi Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

Selain dari faktor di atas ada beberapa faktor lain yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan wawancara Penulis dengan Bapak Eggi Girniawan yaitu :

a) Kesadaran Masyarakat

Pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedurpendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui prosesyang sulit dipahamiDari dalam masyarakat itu sendiri karakter masyarakat yang merasa belum berkepentingan atas tanah yang di miliki sehinggamasyarakat belum berkepentingan dengan sertifikat. Sumber DayaManusia yang kurang tinggi yang masih menganggap bahwa sertifikat tidaklah penting. Kesadaran sebagian mayarakat Kota Palembang yang kurang tinggi, lain dengan masyarakat dikota besarlainnya, yang kepentingannya terhadap sebuah sertifikat sudah tinggi.

b) Sistim komputerisasi yang belum sempurna.

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

c) Kurangnya tenaga teknis operasional

Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, kantor PertanahanKota Palembang sudah memiliki peralatan teknis operasional yang cukup memadai, namun masih ada kekurangan personel dalam kegiatan pengukuran secara GPS karena keterbatasan jumlah pegawaiyang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang yang secarakhusus menangani masalah ini.

d). Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap..[18]

Biaya yang cukup mahal menurut masyarakat khususnya ekonomi golongan lemah, serta melalui proses pendaftaran yang berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama mengakibatkan orang malas untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah mereka.[19]

Selain itu berdasarkan hasil penelitian, 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 masyarakat bahwa sertifikat hakatas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja,

[18]Wawancara dengan Bapak Eggy Girniawan, Jabatan Bagian Survey Pengukuran Pemetaan Kadastral

[19]Wawancara penulis dengan Bapak Erwan dan Said warga masyarakat tanggung Buntung

seperti:

1. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaik-kan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah di-nilai berdasarkan luas dan ku-alitas tanah tersebut.
2. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukanpinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan[20].

D. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. 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.
2. Faktor penghambat pelayanan kantor pertanahan dalam hal pendaftaran tanah di Kota Palembang. Adapun faktor penghambat pendaftaran tersebut dimungkinkan datang dari 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.

B. Saran

1. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Pertanahan tetap terus memperhatikan danmengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yangingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batasmaksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
2. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanahkarena 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 berakardari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

[20]Hasil wawancara penulis dengan Bapak Safaruddin

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

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,H*ukumAgrariaDalam 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, J akarta, 2005

Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum ,*Radja Grafindo, Jakarta, 2012

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelumdan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung,1984,

Eddy Ruchiyat, *system Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA*, Armico, Bandung, 1984

Kartini Muljadi,Gunawan Widjaya, H*ak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media,Jakarta.,2004

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008

R.Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek,* Mitra Sari ,Jakarta, 2000

Siahaan, *Bea PerolehanHakAtas Tanah danBangunan, (TeoridanPraktek*), PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2003

Sudargo Gautama, *MasalahAgrariaberikutperaturanperaturandancontoh-contoh*, Alumni, Bandung, 1993

Suratman dan Philisp Dillah,*Metode Penelitian Hukum***,** Alfabeta, Bandung,2012

Usmawadi,*Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*,Universitas Sriwijaya, Palembang, ,2005

Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 Tentang *Badan Pertanahan Nasional*

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 TahunTahun 2010 Tentang *Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan*