

**ANALISIS TENTANG PELAYANAN SISTEM ADMINISTRASI
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI PEMBERIAN
HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN LABUHANBATU**

Indah Permata Julianti Siregar, Sriono, Abdul Hakim

Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu

Jalan Sisingamangaraja; Nomor 126 A; Labuhanbatu; 21418;

Sumatera Utara; Indonesia; (0624) 7671311

indahhpjs@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis tentang pelayanan sistem administrasi pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak milik pada Kantor pertanahan Kabupaten Labuhanbatu. Serta mengetahui serta menganalisis tentang hambatan-hambatan dalam pemberian pelayanan sistem administrasi pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak milik pada Kantor pertanahan Kabupaten Labuhanbatu. Sehingga dapat diketahui bahwa arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali yang utama adalah memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bidang tanah masyarakat. Selain itu, Permasalahan saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah peran Pemerintah dalam hal ini BPN kurang memperhatikan masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya.

Kata Kunci :Pendaftaran Tanah, Pemberian Hak Milik, Badan Pertanahan Nasional

A. Pendahuluan

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 adalah “Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)

yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa

pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.¹

Untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat.

Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Saat ini baru sekitar 49 % daftar bidang tanah di Indonesia yang telah bersertifikat.

Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan

pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan.

Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang cepat dan tepat.

Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat akan dapat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat.

Maka perumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pelayanan sistem administrasi pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak milik pada Kantor pertanahan Kabupaten Labuhanbatu?
2. Apa saja hambatan-hambatan dalam pemberian pelayanan sistem

¹ Adrian Sutedi (b), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29

administrasi pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak milik pada Kantor pertanahan Kabupaten Labuhanbatu?

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah berjenis penelitian noormatif/empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengadakan identifikasi hukum dan bagaimana efektifitas hukum ini berlaku dalam masyarakat.

Sifat penelitian ini adalah Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan gejala suatu kelompok tertentu, untuk menemukan penyebaran suatu gejala lain dalam masyarakat.

Demikian penutup dari sinopsis pada penelitian ini, jika ada saran dan kritik membangun, peneliti siap menerima dan menjalankannya.

C. Pembahasan

1. Pelayanan Sistem Administrasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pemberian Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan,

pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan.

Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrium* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).

Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).³

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Gafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm.59

³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hlm. 18

Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:⁴

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak 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 dan stuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftarantanah 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.⁵

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997), Hlm. 425 – 427.

⁵ Ibid, Hlm. 427-429

Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

1. Asas Sederhan. Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman. Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau. Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir. Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

5. Asas Terbuka. Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang

menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta.

Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.⁶

Dalam pasal 13 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 dikenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu 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 obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan

atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik:

- a. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya;

⁶ Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 31-32

- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
- 1) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - 2) sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - 3) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
 - 4) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
 - 5) akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
 - 6) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - 7) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
 - 8) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
 - 9) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - 10) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
 - 11) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA; atau
 - 12) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA(dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat).
- d. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan

surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat / penduduk setempat;

- e. Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
- f. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
- g. Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk

pertama kali diperinci dalam hal:

- (1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- (2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- (3) Penerbitan sertifikat;
- (4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- (5) Penyimpanan data umum dokumen.⁷

Sertifikat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Selanjutnya merambat ke berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.⁸

Sedangkan secara substansional, kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah.

⁷ Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Progam Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008)

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Hlm. 1

Didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Dengan ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.⁹

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan

adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁰

Selanjutnya pentingnya pendaftaran tanah bagi Pemerintah adalah Informasi kepada Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Informasi ini terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya. Dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Hambatan-Hambatan Dalam Pemberian Pelayanan Sistem Administrasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pemberian Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu

Berdasarkan hasil penelitian diatas bahwa jumlah tanah yang telah bersertifikat sampai saat ini tidak meningkat.

Hal ini dilihat sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menjadi peraturan pelaksana pertama dari Pasal 19 ayat (1) UUPA

⁹ Ibid

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 1988. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diganti sampai sekarang dengan dasar hukumnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah hanya sekitar 49 % dari total bidang tanah di Indonesia yang telah terdaftar.

Hal ini menunjukkan bahwa masih banyak bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional. Bidang tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di BPN akan menimbulkan berbagai permasalahan pertanahan di kemudian hari.

Masalahnya banyak masyarakat menganggap tanda pajak seperti petuk pajak bumi, girik, ketitir dan Ipeda merupakan bukti hak atas tanah seperti halnya sertifikat hak atas tanah, namun secara hukum surat-surat tanda pajak sebagaimana tersebut diatas bukanlah merupakan bukti hak atas tanah.

Surat-surat tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak yang menginformasikan bahwa yang membayar pajak atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak tersebut.

Walaupun demikian, dalam prakteknya, surat-surat tanda pajak tersebut dapat diterima sebagai bukti hak atas tanah, namun harus ditunjang surat-surat lain seperti keterangan lurah yang dikuatkan oleh Camat dan pengumuman kepada masyarakat luas.

Sementara itu berdasarkan hasil penelitian sebelumnya dalam Laporan Monitoring Dan Evaluasi Kinerja Pinjaman Dan Hibah Luar Negeri tentang pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis.

Faktor-faktor tersebut yang menyebabkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Seharusnya Pemerintah (BPN) berusaha lebih aktif untuk melaksanakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah demi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Sementara itu Kesadaran hukum merupakan faktor yang penting dalam menilai tingkat efektivitas hukum di masyarakat. Untuk melihat itu, terdapat 4 (empat) indikator antara lain :

1. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*).

2. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (*law acquaintance*).
3. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*legal attitude*).
4. Pola-pola perikelakuan hukum (*legal behavior*)

Secara garis besar hambatan-hambatan dalam pemberian pelayanan sistem administrasi pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak milik pada kantor pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, diantaranya :

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 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. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat 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. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

1. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
2. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran

Tanah Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

- d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftar tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

- e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.

Masyarakat yang 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) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat.

Apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

- f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu ragan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin

secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya.

Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat.

Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.¹¹

D. Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali yang utama adalah memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan bidang tanah masyarakat.

Selain itu, Permasalahan saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah peran Pemerintah dalam hal ini BPN kurang memperhatikan masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya.

2. Saran

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis terutama untuk masyarakat menengah kebawah yang tanahnya belum terdaftar.

Selanjutnya, Pemerintah harus bertanggung jawab penuh atas adanya gugatan dari pihak manapun atas sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah (BPN), termasuk ganti rugi atas kerugian orang yang diakibatkan pengeluaran sertifikat.

Daftar Pustaka

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997
- Ismail, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2013
- Mertoskusumo, Sudikno. 1988. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Parlindungan, P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2011

¹¹ Samun Ismail, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2013, Hlm. 122

Sutedi (b), Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012

Syifa Arifin, Fairuz. *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pematang, Tesis, Progam Pasca Sarjana*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008)

Yamin Lubis, Mhd. Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*.