



YUSTITIA

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NGURAH RAI

HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (Penelitian di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tabanan)

I Wayan Wahyu Wira Udytama

Universitas Mahasaraswati, Email: wira.udytamafh@unmas.ac.id

Abstrak

Dalam hal memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya tidak banyak yang mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Akan tetapi bagi seseorang yang akan membeli tanah, pengetahuan mengenai hal-hal tersebut. Mafia tanah itu bisa ada di luar atau di dalam. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Sifat penelitian dipergunakan adalah bersifat deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik studi lapangan dan teknik studi kepustakaan. Teknik pengolahan data menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Dari hasil pengumpulan data dan analisis, maka dijelaskan kesimpulan sebagai berikut : Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan adalah disebabkan oleh Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, Sistem publikasi negative. Upaya penanggulangan seperti : penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PRONA dan PRODA demi menumbuhkan kesadaran masyarakat serta golongan ekonomi lemah dapat memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Karena sudah merupakan tanggung jawab kantor Pertanahan.

Kata Kunci : Hak Milik, Hak Milik Atas Tanah, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Abstract

In terms of needing land, from the legal provisions, not many people know how to obtain it and what is the evidence. If the land in question has the status of property rights, it will be easy to know that the land in question can be controlled and used indefinitely. But for someone who is going to buy land, knowledge of these things. The land mafia can be outside or inside. The type of research used is empirical legal research. The nature of the research used is descriptive. The data collection techniques used are field study techniques and library study techniques. The data processing technique uses a qualitative descriptive technique. From the results of data collection and analysis, the conclusions are explained as follows: Obstacles in the implementation of registration of property rights to land at the Tabanan Regency Land Office are caused by Government policy factors regarding tax obligations in land registration activities, Factors Lack of understanding the function and use of certificates, Assumption factors Communities need expensive fees to carry out land registration, the assumption is that it takes a long time in obtaining certificates, the assumption is that the basis for land rights owned is very strong, the publication system is

negative. Countermeasures such as: counseling/socialization on the benefits of Land Registration, carrying out the implementation of land registration with PRONA and PRODA in order to raise public awareness and the weak economic group can obtain guarantees of legal certainty of land rights. Because it is the responsibility of the Land Office.

Keywords: *Property Rights, Land Ownership Rights, Land Ownership Registration*

I. PENDAHULUAN

Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan peralihan hak. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.¹

Dalam hal memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya tidak banyak yang mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. "Akan tetapi bagi seseorang yang akan membeli tanah, pengetahuan mengenai hal-hal tersebut, bagaimanapun pentingnya, belum cukup untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya."²

"Mafia tanah itu bisa ada di luar atau di dalam, karena memang mafianya sedikit tapi temennya yang banyak",³ di BPN Tabanan selama tahun 2019 pihaknya baru menyelesaikan sekitar 60 kasus terkait mafia tanah. "Paling banyak modusnya adalah jual-beli properti yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bodong. PPAT palsu itu ada kerugian Rp 40 miliar lebih. Kita belum total jumlahkan berapa nilai total loss-nya kalau dari 60 kasus itu."⁴

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa jika ada keharusan yang merupakan kewajiban bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yakni jual beli hak atas tanah untuk

didaftarkan maka seharusnya ada sanksi bagi masyarakat yang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan. Akan tetapi dalam ketentuan pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak ditemukan adanya pasal yang mengatur mengenai sanksi dan / atau akibat hukum yang ditimbulkan dari hak atas tanah yang belum didaftarkan. Berdasarkan uraian diatas maka penting dan relevan untuk melakukan penelitian mengenai "Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Penelitian Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tabanan)"

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah?
- 2) Bagaimanakah upaya penanggulangan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah ?

II. METODE PENELITIAN

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, dapat dikualifikasikan sebagai penelitian hukum empiris yaitu mengkaji permasalahan yang dihadapi ditinjau dari pandangan hukum dengan melakukan penelitian yang menitik beratkan pada sifat empirisnya yaitu kajian di lapangan secara langsung. Sifat penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan

1 Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual – Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.51

2 Budi Harsono (I), 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan VIII, Djambatan*, Jakarta, h.70-71

3 *Ibid.*,

4 *Ibid.*,

adalah teknik studi lapangan dan teknik studi kepustakaan. Teknik pengolahan dan analisa pada penelitian ini menggunakan teknik analisa kualitatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

1.1 Sistem Dalam Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

a. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Dalam Pasal 1 angka 8 bahwa Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor.

Dalam hasil wawancara penulis dengan bapak I Made Dian Palguna Adi Sangging, SH., MH. selaku kasi pengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, bahwa di BPN Tabanan menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah sesuai dengan hukum adat adalah bersifat nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend en participarend denken*) yaitu :

- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain.
- b. Riil/Nyata, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di

hadapan kepala desa.

- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁵

1.2. Pengaruh Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

- a. 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.
- 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

5 Wawancara dengan Dian Palguna Adi Sangging I Made selaku Kepala seksipengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Dalam hal Pendaftaran Tanah di Kabupaten Flores Timur sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 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 mendaftarkan 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.⁶

e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat Berdasarkan hasil penelitian, 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.

wawancara penulis dengan bapak Ngurah Mahartha Kertha, SH. selaku kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan di BPN Tabanan, bahwa Akibat Hukum Tidak Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas

Tanah di BPN Tabanan adalah Tidak mendapat kepastian hukum dan perlindungan 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. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :

- 1) Kepastian status hak yang didaftar.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status Hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Pakai, dan lain sebagainya.
- 2) Kepastian subjek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
- 3) Kepastian objek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan guna menghindari sengketa atas tanah di kemudian hari, baik dengan pihak lain maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang saling berbatasan⁷

2. Upaya Penanggulangan Hambatan Dalam Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

2.1 Hambatan Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL dan satuan tugas tersebut antara lain:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan panitia ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

⁶ Wawancara dengan Mahartha Kertha Ngurah selaku kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

⁷ Wawancara dengan Mahartha Kertha Ngurah selaku kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

- 2) Panitia adjudikasi PTSL terdiri atas:
 - a. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan;
 - b. Wakil ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
 - c. Wakil ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
 - d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan;
 - e. Kepala Desa atau kelurahan setempat atau Pamong Desa atau kelurahan yang ditunjuknya; dan
 - f. Anggota dari unsur kantor pertanahan, sesuai kebutuhan.
- 3) Panitia adjudikasi PTSL dibantu oleh satgas fisik, satgas yuridis, dan satgas administrasi.⁸

Kendala dan hambatan tersebut antara lain:

1. Rendahnya minat keikutsertaan masyarakat

Rendahnya minat keikutsertaan dari masyarakat ini dapat terlihat ketika petugas dari kantor pertanahan datang ke lokasi yang telah ditetapkan menjadi lokasi PTSL, namun yang ditemukan ketika petugas mengetok pintu rumah warga untuk melakukan sosialisasi, dan disampaikan bahwa tanahnya akan dilakukan pengukuran, orangnya sedang sibuk. Sebelum dilakukan pengukuran suatu bidang tanah, terlebih dahulu ditetapkan batas bidang tanah yang bersangkutan. Untuk memperoleh data fisik, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Sedangkan hambatan yang berasal dari faktor ekstern, masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan PPAT sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan.”⁹ Hambatan-hambatan

yang terjadi antara lain:

- a. Hambatan-hambatan yang timbul dari faktor intern, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Hambatan yang ada pada Kantor Pertanahan, dibedakan menjadi dua yakni hambatan dalam segi teknis atau pelaksana dan hambatan dalam segi pembukuan. Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia, diantaranya:
 - 1) Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya.
 - 2) Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting.
 - 3) Kesibukan Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Agraria dan Tata Ruang. Pekerjaan Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain. Misalnya, untuk kepentingan dinas, yang mengharuskan Kepala Kantor meninggalkan semua pekerjaan di

8 Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

9 Elza Syarief, 2012, *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, h. 112.

Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga waktu penyelesaian pekerjaan ini menjadi tertunda sampai beberapa waktu yang lama. Hambatan dari segi teknis atau pelaksana ini menyebabkan pandangan masyarakat menjadi negatif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang.

“Maka wajarlah kiranya dengan kekurangan tenaga ahli, penyelesaian pekerjaan ini menjadi terlambat karena kurang adanya keseimbangan antara tenaga yang tersedia dan tugas yang harus diselesaikan.”¹⁰

b. Hambatan yang dihadapi masyarakat

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, tidak terlepas dari adanya peran serta masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Namun demikian, masyarakat juga mengalami hambatan-hambatan sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik tidak berjalan dengan maksud dan harapan yang diinginkan. Beberapa faktor penghambat yang timbul terdiri dari faktor ekstern, dalam hal ini masyarakat sendiri, yakni:¹¹

1) Kurangnya Pemahaman Masyarakat

Dari hasil kuesioner yang disebarakan penulis, menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Masih banyaknya masyarakat, khususnya pada desa yang terpencil yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan, tidak dilakukan di hadapan PPAT.

2) Biaya Pendaftaran Yang Mahal

Bagi masyarakat khususnya daerah yang terpencil, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya sampai dengan pendaftaran peralihannya cukup mahal, dan mengeluarkan biaya yang sangat besar, serta melalui proses yang berbelit-belit dan lama.

3).Amanat undang-undang perpajakan

Sekarang yang ingin mendaftarkan tanah disamping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah juga ada biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan seperti Undang-undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang BPHTB dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis, dan bidang fisik di BPN Tabanan dalam hasil wawancara penulis dengan bapak I Made Dian Palguna Adi Sangging, SH., MH. selaku kasi pengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, bahwa di BPN Tabanan adalah :

Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis antara lain:

- 1) Terdapat beberapa kantor pertanahan yang belum menyerahkan sertipikat hasil PTSL;
- 2) Terdapat beberapa kantor pertanahan yang sertipikat, buku tanah dan surat ukur hasil PTSL belum ditandatangani;
- 3) Terdapat beberapa kantor pertanahan yang sudah cetak surat ukur, namun buku tanah belum dicetak, gambar ukur kosong dan tanda tangan panitia pemeriksaan tanah belum lengkap;
- 4) Terdapat Kesalahan Pencantuman Pembatasan Perubahan Penggunaan Tanah dan Pindahan Hak atas Tanah;
- 5) Masih ditemukannya berkas yang belum dilengkapi dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas;
- 6) Penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah sertipikat PTSL 2018 belum sesuai dengan ketentuan;
- 7) Kelengkapan dokumen K1 dan K3 belum sesuai dengan ketentuan;
- 8) Obyek tanah yang terhutang (BPHTB dan PPh) belum dilakukan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat.¹²

10 *Ibid.*, h 115.

11 Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cet. I*, Yogyakarta, UII, h. 89.

12 Wawancara dengan Dian Palguna Adi Sangging I Made selaku kasi pengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

2. Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang fisik antara lain:

- 1) Satuan tugas fisik kegiatan PTSL tahun 2018 belum membuat peta kerja sebelum melaksanakan pengukuran bidang;
- 2) Masih terdapat pembuatan Gambar Ukur (GU) yang belum lengkap;
- 3) Mekanisme kendali mutu kegiatan pengukuran oleh pihak ketiga (KJSKB) belum dilaksanakan sepenuhnya untuk menjamin kualitas hasil pengukuran;
- 4) Penetapan jarak bidang tanah yang berbatasan dengan sempadan sungai dan pantai belum memperhatikan jarak yang ditetapkan dalam peraturan perundangan;
- 5) Terdapat bidang tanah obyek kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap masuk ke dalam kawasan hutan produksi dapat dikonversi (HPK);
- 6) Ploting bidang tanah hasil pengukuran Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) pada GeoKKP tumpang tindih sebagian dengan bidang tanah lainnya.¹³

Solusi dari kendala dan permasalahan yang kedua ini dapat berasal dari peran serta yang berasal dari dukungan desa, aparat, serta pemerintah daerah setempat. Selain itu, dukungan dari stakeholder juga mempunyai peranan yang sangat penting. Dukungan yang berasal dari desa dan aparat seperti pemanfaatan juru ukur tambahan, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS), serta adanya dukungan kegiatan pengumpulan data fisik (Puldasic) dan pengumpulan data yuridis (Puldadis) dari desa.

2.2 Upaya Penanggulangan Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Konflik yang berkepanjangan apabila dibiarkan dengan tidak adanya peraturan hukum yang kurang jelas akan mengganggu

keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengakhiri adanya konflik diantara pihak-pihak atau penyandang kepentingan tersebut maka diperlukan adanya perangkat atau aturan tentang hak dan kewajiban yang jelas, yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh Negara. Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah, bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi.¹⁴

Upaya untuk memperkecil hambatan-hambatan itu antara lain:

a. Dari segi internal

- 1) Membuat pengumuman-pengumuman tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendaftaran tanah untuk pertama kalinya;
- 2) Selalu memanggil setiap Kepala Desa/ Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya. Misalnya dengan membentuk klinik pendaftaran tanah di setiap kecamatan untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dengan prioritas warga tidak mampu;
- 3) Memberikan pemahaman-pemahaman kepada masyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tidak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

13 Wawancara dengan Mahartha Kertha Ngurah selaku kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

14 H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, h. 123.

b. Dari Segi Ekstern

- 1) Penyuluhan langsung oleh pihak Pegawai Kantor Agraria dan Tata Ruang menyentuh tiap desa bekerja sama dengan PPAT demi menciptakan masyarakat cerdas mendaftar tanah. Seperti yang disebutkan diatas, di mana kantor pertanahan dalam melakukan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan apabila perlu ada beberapa pegawai kantor pertanahan yang ikut mendampingi kepala desa untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Selain sudah menjadi tanggung jawab dari setiap Kepala Desa untuk kembali mensosialisasikan hal tersebut kepada warganya, namun berdasarkan data yang ada dilapangan perbandingan pendaftaran peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat antara PPAT Camat 80% dngan PPAT sekitar 20% saja;

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

- a) Meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis yang baik;
- b) Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis juga sporadis sesuai dengan jadwal yang sudah diterapkan yang baik kepada masyarakat tentang aparat yang bersih dan berwibawa atau merefleksikan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang prima dengan menekankan berbagai konsep

pendaftaran selain dari fisik dapat berupa online melalui jaringan internet yang terdata dalam data base kantor pertanahan;

- c) Perlu adanya peningkatan penyuluhan hukum secara efektif, melalui berbagai media baik media cetak atau tulisan serta media elektronik agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertipikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah;

Berdasarkan data Kementerian PPN/Bappenas bahwa kebalikan dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagian besar negara-negara di dunia telah menerapkan Sistem Torrens atau sistem publikasi positif sebagai sistem pendaftaran tanahnya, terutama negara-negara maju. Dilihat dari kendala yang terjadi maka Kantor Pertanahan Jakarta Barat harus melakukan tindakan, agar kendala tersebut dapat di atasi, karena beberapa kendala tersebut terjadi dari beberapa aspek maka upaya penyelesaiannya pun dibagi menjadi beberapa aspek, yaitu :

a. Aspek Masyarakat.

- 1) Penyuluhan secara intensif bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah yang di laksanakan dalam Program Nasional Agraria PRONA disubsidi oleh pemerintah.
- 2) Pada waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis sehingga masalah-masalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan.

b. Aspek Petugas

- 1) Mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran.
- 2) Mengefektifkan sarana dan prasarana yang ada, memaksimalkan pelayanan satu pintu agar menghemat waktu.

c. Aspek Keuangan

Dari permasalahan yang terpapar di atas, bahwa pencarian dana yang sulit menjadi faktor penghambatnya PRONA dalam aspek keuangan, seharusnya Kantor pertanahan atau dinas terkait dapat mengalokasikan anggaran dari APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah), agar memenuhi anggaran dalam pelaksanaan PRONA.

Dalam hasil wawancara penulis dengan bapak I Made Dian Palguna Adi Sangging, SH., MH selaku kasi pengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, bahwa Upaya Penanggulangan Kendala Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di BPN Tabanan adalah :

- 1) Dengan cara preventif memiliki tujuan untuk melakukan langkah pencegahan terhadap berbagai pelanggaran dengan cara memberikan penyuluhan dan sosialisasi keterkaitan dengan pentingnya Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.
- 2) Dengan cara pengendalian represif memiliki tujuan untuk penindakan terhadap pelanggaran yaitu dengan cara mempertegas atura yang ada dan memberikan sanksi teguran dan lisan dengan tujuan mau Melaksanakan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.¹⁵

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dalam hal ini dapat disebabkan oleh Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, Sistem publikasi negative.
2. Upaya penanggulangan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dalam hal ini adalah tetap berusaha membantu masyarakat dengan melaksanakan berbagai kegiatan seperti : penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PRONA dan PRODA demi menumbuhkan kesadaran masyarakat serta golongan ekonomi lemah dapat

memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Karena sudah merupakan tanggung jawab kantor Pertanahan.

B. Saran

Setelah memperhatikan bahasan diatas, maka saran dari peneliti yakni :

1. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Pertanahan tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
2. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

Daftar Bacaan

- Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan VIII, Djambatan, Jakarta*, h.70-71
- Elza Syarief, 2012, *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, h. 112.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, h. 123.

15 Wawancara dengan Dian Palguna Adi Sangging I Made selaku kasi pengukuran dan pemetaan di BPN Tabanan, 7 Mei 2021

- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual – Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.51
- Jawakil Butar Butar, Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan), Tesis Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Ilmu Hukum, 2007.
- Kutipan bersumber dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, h. 168.
- Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Saleh Adiwinata, 1980, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h.21
- Siti Rahma Mary Herawaty dan Dody Setiadi, 2005, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, Surakarta, Cakra Books, h. 112.
- Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cet. I*, Yogyakarta, UII, h. 89.