

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA  
SPORADIK MENJADI SERTIKAT HAK MILIK BERDASARKAN  
SURAT SEGEL**

(Studi di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)

**ARTIKEL ILMIAH**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

oleh:

**Ananta Rizal Wibisono**

Nim: 0810113014



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2012**

LEMBAR PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA  
SPORADIK MENJADI SERTIKAT HAK MILIK BERDASARKAN SURAT  
SEGEL

(Studi di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang)

oleh:

**Ananta Rizal Wibisono**

Nim: 0810113014

Disetujui pada tanggal : .....

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Moch. Bakri, prof. Dr., SH. MS  
NIP: 19500815 197903 1 002

Imam Koeswahyono, SH. MH  
NIP: 19571021 198601 1 002

Mengetahui  
Ketua Bagian Hukum Perdata

Siti Hamidah, SH. MM  
19660622 199002 2 001

## **A. Judul**

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MENJADI SERTIKAT HAK MILIK BERDASARKAN SURAT SEGEL DI DESA SUMBERKRADENAN KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG”

## **B. ABSTRAK**

ANANTA RIZAL WIBISONO, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, November 2012, PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MENJADI SERTIKAT HAK MILIK BERDASARKAN SURAT SEGEL

(Studi di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang), Moch. Bakri, prof. Dr., SH. MS ; Imam Koeswahyono, SH. MH

Pelaksanaan Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia, yang dapat dilaksanakan secara sistematis maupun sporadik dan akan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Berbagai faktor mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Karena itu permasalahannya adalah, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di desa sumberkradenan kecamatan pakis kabupaten malang, hambatan-hambatan apa yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan bagaimana upaya yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten malang untuk menanggulangi hambatan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian socio legal research dengan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Populaisnya adalah anggota masyarakat yang memiliki tanah belum terdaftar atau masih bersurat segel sebagai tanda bukti dan bertempat tinggal di Desa Sumberkradenan. Penarikan sampel dilakukan secara acak terhadap 20 responden dan nara sumbernya adalah kepala/staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, kepala Desa Sumberkrdenan. Alat pengumpulan data yaitu studi dokumen, wawancara serta kuisioner yang akan dianalisa secara kualitatif

Hasil yang diperoleh penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang belum berjalan dengan baik, terbukti dari luas 298,88 hektar sawah, hanya 20% yang terdaftar. Pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Sumberkradenan kecamatan Pakis kabupaten Malang, menemui beberapa hambatan yaitu karena kondisi internal di Kantor Pertanahan yaitu kekurangan tenaga pelaksana di lapangan dan kekurangan anggaran. Hambatan dari masyarakat pemegang hak yang dipengaruhi oleh faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor anggapan diperlukan waktu lama untuk pensertifikatan tanah dan anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki masyarakat sudah kuat. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk menanggulangi hambatan tersebut yakni bersifat internal di Kantor Pertanahan dan upaya eksternal yang bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat yaitu mengadakan penyuluhan yang terpadu dan berkesinambungan dengan melibatkan instansi terkait dan seluruh masyarakat.

Kata Kunci : Pendaftaran tanah, Sporadik

### **C. PENDAHULUAN**

Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim atau untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, khususnya adalah tanah bekas milik adat.

Dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik padapembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidangpertanahan juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkapmengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan danpemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas tiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di segala bidang, sementara kesediaan tanah relatif tetap, sehingga permasalahan di pertanahan makin meningkat pula. Untuk mengatasipermasalahan tersebut upaya yang dilakukan pemerintah adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada tanah-tanah yang dimohonkan hak nya bagi keperluanperseorangan, badan hukum, swasta maupun bagi kepentingan instansi pemerintah.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria (LN 1960-104; TLN 2043), dalam Pasal 19 Ayat 1 memerintahkan di selenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dalam ayat 1 “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” menentukan untuk kepastian hukum atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara Indonesia. Selanjutnya di dalamAyat 2 ditentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat 1 meliputi :

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

Pasal 19 ayat 3 menentukan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya”, menurut pertimbangan menteri agraria, peraturan tentang pendaftaran tanah selain diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (LN 1961-288) dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (LN1997-57) yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, 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 atau kelurahan secara individual atau massal. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mewajibkan bagi pemilik tanah bekas adat untuk mendaftarkan tanahnya sehingga tertib administrasi bisa tercapai.

Pendaftaran tanah yang baik adalah sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah tersebut.
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dalam aspek makro.
3. Mudah, Murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidak pastian hukum.

4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. pada umumnya lembaga perbankan menurut adanya hak yang sah atas suatu jaminan sebelum kredit diberikan.
5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrument untuk penetapan pengenaan pajak.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah merupakan hal terpenting dalam mewujudkan tujuan dari Peraturan Pemerintah Nomot 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yakni:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada dpemegang 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 satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan keuntungan dan tujuan yang akan diperoleh masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 diwajibkan untuk didaftarkan menjadi salah satu hak-hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan serta perlindungan hukum dalam hukum pertanahan indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA.

Permasalahannya adalah bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menjadi sertifikat hak milik yang berdasarkan surat

---

<sup>1</sup> Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, 2003, Surabaya, Arkola Surabaya, h.27

segel dalam peraturan perundang-undangan dan praktik di lapangan dan apa saja yang menjadi hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel bagi masyarakat Desa Sumberkradenan kecamatan Pakis Kabupaten Malang, serta upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Berdasar uraian permasalahan di atas maka penulis mengangkat permasalahan tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama kali secara sporadik menjadi Sertifikat Hak Milik berdasarkan Surat Segel di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan gambaran latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali menjadi sertifikat hak milik yang berdasarkan surat segel?
2. Faktor apa saja yang menjadi hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel bagi masyarakat Desa Sumberkradenan kecamatan Pakis Kabupaten Malang?
3. Bagaimana upaya pemerintah untuk mengatasi hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah di masyarakat desa Sumberkradenan kecamatan Pakis Kabupaten Malang?

#### **E. Metode Penelitian**

Untuk memudahkan penulis dalam memperoleh data yang konkrit sebagai pedoman dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut :

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. penulis melakukan penelitian dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan dan menghubungkan dengan praktek yang terjadi di lapangan atau masyarakat. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang

Pendaftaran tanah dan dikaitkan dengan pelaksanaan di lapangan yaitu, untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tentang pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel menjadi sertifikat hak milik di desa sumberkradenan berlangsung.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu menelusuri tentang pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel menjadi Hak Milik yang dimulai dari proses pengajuan hak kepada Kantor Pertanahan serta berkas-berkas yang disiapkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan pengajuan tentang pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel menjadi Hak Milik dan juga di dukung dari hasil wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pegawai kantor desa sumberkradenan dan Masyarakat Desa Sumberkradenan kecamatan Pakis kabupaten Malang

## **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Desa sumberkradenan dan di dalam Masyarakat Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Penulis mengambil daerah penelitian ini berdasarkan data yang di peroleh dari pihak kecamatan Pakis kabupaten Malang.

## **4. Sumber Data**

- a. Data primer, Data Primer yaitu data diperoleh langsung dari sumbernya melalui penelitian lapangan yang dihimpun dari sampel yang dijadikan responden melalui wawancara/interview, yaitu cara pengumpulan data dengan cara Tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>2</sup>
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

---

<sup>2</sup> Ashshofa, Burhan, Metode Penelitian Hukum (Jakarta : Rineka Cipta, 1998), Hal.62

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Wawancara (interview), yaitu dilaksanakan dengan cara komunikasi yaitu melalui kontak antara Penulis (Pewawancara) dengan sumber data (Responden) berupa mengajukan pertanyaan secara langsung atau lisan guna memperoleh data yang diperlukan.
- b. Studi kepustakaan dengan cara mencari referensi atau rujukan untuk mendukung data yang diperoleh penulis terhadap undang-undang, peraturan-peraturan dan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan penelitian meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, yaitu :
  1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
  3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  4. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu Karya Ilmiah para Sarjana, hasil-hasil penelitian, buku-buku, majalah, surat kabar, dan internet.

## 6. Populasi Dan Sampel

- a. Populasinya, yaitu seluruh penduduk Desa sumberkradenan kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang masih memiliki surat segel
- b. Sampelnya, yaitu pemohon dan pemilik surat segel yang ada di desa sumberkradenan kecamatan Pakis kabupaten Malang, 1 kepala desa sumberkradenan, 4 kepala dusun, 16 warga masyarakat desa sumberkradenan kecamatan Pakis kabupaten Malang.

## 7. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskripsi kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian

masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal bersifat umum menuju sifat yang bersifat khusus.<sup>3</sup>

## **F. Pembahasan**

### **1. Proses Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali secara sporadik**

Pendaftaran pertama kali oleh pemohon diawali dengan pembelian blanko permohonan pengakuan hak (konversi) di koperasi Badan Pertanahan Nasional seharga Rp. 30.000,- yang terhimpun dalam satu map berisi formulir-formulir yang harus diisi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa dimana objek tanah berada, formulir-formulir tersebut antara lain:

- a. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan kota/kabupaten
- b. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah
- c. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
- d. Surat keterangan riwayat tanah
- e. Surat keterangan tidak dalam sengketa
- f. Surat permohonan penegasan konversi
- g. Kutipan buku letter C desa
- h. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas

Selain mengisi formulir diatas pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP) asli dan fotocopy KTP yang dilegalisir sesuai aslinya, Identitas tanah berupa verponding indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan.

Berdasarkan syarat-syarat diatas berikut ini penjelasan dari masing-masing point:

---

<sup>3</sup>Hilman Hadikusuma, Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum, (Bandung: Mandar Maju, 1995), Hal. 65.

Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisir oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas.

Identitas tanah berupa kutipan letter C diisi pada formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak oleh kepala desa atau lurah dimana tanah yang akan didaftar berada. Letter C berupa buku besar yang berisi tentang daftar tanah diwilayah atau desa tertentu yang hanya di kuasai oleh kepala desa atau lurah bersangkutan, dokumen Letter C merupakan dokumen rahasia yang tidak sembarang orang boleh memakai ataupun melihat. Dalam hal ini kutipan atau fotocopy letter C harus di legalisir kepala desa berisi tentang jenis tanah, nomor buku letter C, nomor persil, kelas, luas, keterangan serta nama pemilik tanah berdasar buku letter c tersebut.

Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Didalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. Surat permohonan ini diajukan beserta lampiran-lampiran yang telah dijelaskan diatas.

Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisir oleh kepala desa atau lurah bersangkutan dengan mengacu pada buku letter C serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan di sertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 yang menjelaskan tentang nomor buku letter C, nomor Petok D, jenis dan kelas tanah, luas tanah dan tertulis atas nama siapa.

Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat oleh pemohon pada lembar formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak berisi tentang identitas pemohon mulai dari Nama,

Umur, Pekerjaan, Nomor KTP, dan Alamat pemohon serta menjelaskan letak tanah mulai terletak di Jalan apa, RT/RW berapa, Desa/Kelurahan Mana dan Dipergunakan untuk apa. Selain identitas pemohon dan identitas tanah tidak lupa harus mencantumkan batas-batas tanah sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan dan sebelah barat. Pada surat pernyataan penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah selain tanda tangan pemohon harus menyertakan saksi-saksi sebanyak dua orang beserta tanda tangan saksi pada pojok kiri bawah dan mengetahui kepala desa atau lurah dimana letak tanah yang bersangkutan dan tidak ketinggalan menyertakan materai Rp. 6000

Surat Pernyataan telah memasang tanda batas oleh pemohon berisi tentang identitas pemohon serta identitas tanah serta menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah yang terbuat dari *pipa besi / pipa paralon / kayu / tugu beton / tembok / dan lain-lain*. dan pada pemasangan tanda batas tersebut tidak ada keberatan dari para pemilik tanah yang berbatasan disertai nama dan tanda tangan atas persetujuan tanda batas tersebut oleh pemilik yang berbatasan lalu ditandatangani juga oleh pemohon dan disertai materai sebesar Rp. 6000.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan tahun berjalan yang didapat dari kelurahan dimana letak objek pajak berada dan berisi nama serta alamat wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan oleh dinas perpajakan melalui kelurahan dan disebar oleh kepala dusun kepada wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan pemerintah berdasarkan buku letter C yang ada di kantor desa ataupun kantor kelurahan dimana letak objek pajak berada.

Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa, tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain, tidak terkena UU No. 56 Prp 1960 dan tidak absentee. Berisi keterangan mengenai riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tanggal 24-9-1960 dan sesudah tahun 1960, letak tanah dan sebagainya, batas-batas tanah harus menyebutkan batas utara, selatan, timur dan barat, luas tanah serta jenis tanah. Surat pernyataan ini dibuat oleh kepala desa atau lurah dan ditandatangani oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan.

Surat Pernyataan menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Pada surat pernyataan ini pemohon harus mencantumkan luas tanah sebelum di ukur dan setelah diukur oleh petugas BPN dan menyertakan persetujuan batas bidang tanah tetangga yang bersebelahan lengkap dengan nama dan tanda tangan para tetangga serta tanda tangan pemohon dilengkapi dengan materai.

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Loket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional.

Pada loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya-biaya sesuai ketentuan Badan Pertanahan Nasional antara lain :

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah
3. Biaya pengukuran
4. Biaya transport pengukuran
5. Biaya panitia A/tim peneliti tanah
6. Biaya transport panitia A

Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor BPN, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, 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 Badan Pertanahan Nasional yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Badan Pertanahan Nasional mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada BPN dan pihak BPN meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak BPN melakukan survey ke lapangan tempat objek berada.

Selanjutnya pihak BPN melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis 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 kepemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak BPN 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 BPN akan melakukan penerbitan sertifikat.

Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan 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 Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada.

Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari.<sup>4</sup> Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun.<sup>5</sup> 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 IV yakni penyerahan sertifikat.

## **2. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik**

### **a. 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:

- a. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.

---

<sup>4</sup> berdasar kartu kendali untuk permohonan pengakuan

<sup>5</sup> hasil wawancara dengan petugas BPN tanggal 17 september 2012

- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

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

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian dilapangan, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar

**c. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat**

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama sangat masuk akal, sebagaimana terungkap dari responden yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual.

**d. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat**

Berdasarkan hasil penelitian, responden yang kurang mengetahui fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian besar beranggapan bahwa alat bukti yang dimiliki selama ini seperti surat keterangan camat/kepala desa, atau tanpa alat bukti tertulis tetapi masyarakat sekitar tanah mengakuinya merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah tersebut sehingga keyakinan tersebut akan semakin kuat.

**3. Upaya Pemerintah dan Kantor pertanahan untuk mengatasi hambatan pendaftaran tanah pertamakali berdasar surat segel**

Mengatasi hambatan yang ada, khususnya bagi masyarakat yaitu dalam proses pendafaran tanah pertama kali secara sporadik berdasar surat segel, mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang

mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertipikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantor-kantor pemerintahan tidak lagi rumit.

## **G. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik berdasarkan surat segel pada masyarakat desa sumberkradenan kecamatan pakis kabupaten malang, maka dapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pendaftaran tanah secara sporadik pada desa sumberkradenan kecamatan pakis kabupaten malang belum berjalan dengan baik. ini dibuktikan dari luas 298,88 hektar sawah masyarakat, baru 20% atau kurang lebih 59,7 hektar yang terdaftar. Jadi kesadaran masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah masih sangat rendah.
2. Hambatan-hambatan yang ditemui sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak berjalan dengan baik, dapat dibagi atas 2 kelompok yaitu:
  - a. Hambatan karena kondisi internal di kantor pertanahan yang kekurangan tenaga pelaksana di lapangan dan terbatasnya anggaran untuk mengadakan penyuluhan.
  - b. Hambatan dari masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan dengan baik

## **Saran**

Dengan memperhatikan hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan jurnal ini, dan agar pelaksanaan pendaftaran tanah berjalan dengan baik, penulis dapat merumuskan beberapa saran sebagai bahan masukan agar pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain:

- a. Perlu adanya transparansi dari kantor pertanahan atau instansi terkait lainnya 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.
- b. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, perlu ditingkatkan pengadaan penyuluhan yang terpadu dan berkesinambungan dengan melibatkan instansi pemerintah terkait seperti Dinas Pertanian atau dinas Perpajakan dan berbagai unsur yang ada di masyarakat.
- c. Kebijakan pemerintah yang memprioritaskan pendaftaran tanah secara PRONA di perkotaan dan prioritas untuk bidang tanah pemukiman perlu dirubah karena perlu adanya keseimbangan antara pendaftaran tanah di perkotaan dengan pedesaan

## DAFTAR PUSTAKA

A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Pemberian Hak Atas Tanah Negara jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Sertifikat dan Permasalahannya jilid II, Prestasi Pustaka, Jakarta

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah jilid III, Prestasi Pustaka, Jakarta

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah jilid IV, Prestasi Pustaka, Jakarta

Budi harsono, 2005, Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta

Herman Hermit, 2009, Cara memperoleh Sertifikat Tanah, Mandar Maju, Bandung

Muhammad Bakri, 2011, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria) UB press, Malang

Suhariningsih, 2009, Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban, Prestasi Pustaka, Jakarta

Urip Santoso, 2011, Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta

Yudi Setiawan, 2010, Hukum Pertanahan Teori dan Praktik, Bayu Media, Malang

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah