

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KLATEN

SUKARNI
NPM : 13112027

ABSTRACT

The purpose of this research is to review and to analyze the observation of law toward the first time registration of land in the district of Klaten and the obstacles and its settlement toward the first time land registration in order to implement legal certainty on property right of land in the district of Klaten. The background of the first time land registration is the societal expectations to provide letter of rights evidence, in form of certificate. Notion of certificate according to chapter 1 number 200 of Government Regulation No. 24 year 1997, is letter of rights evidence as it is mentioned in chapter 19 verse (2) letter c UUPA for right of land.

Keyword : The First Time Registration

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hal tersebut akan berakibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) kepada pemohon berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu dan menjami kepastian hukum. Hal tersebut sesuai dengan tujuan dibentuknya UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Jadi dengan dilaksanakannya tujuan tersebut maka hal itu berarti sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak

atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat.

Adapun pembatasan masalah ini pada pengkajian tinjauan pemberian pelayanan alat bukti hak atas tanah yang belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga perlu didefinisikan topik tentang aspek hukum terhadap pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas dan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas dan konkret maka dalam penelitian ini, penulis memilih judul: **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN**".

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten?
2. Hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Klaten, dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji dan menganalisis tinjauan hukum terhadap pendaftaran tanah pertama kali di kantor pertanahan Kabupaten Klaten.
2. Mengkaji dan menganalisis kendala dan penyelesaian terhadap pendaftaran tanah pertama kali dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Kabupaten Klaten.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah. (Parlindungan. 1999). Sedangkan cara Sporadik seperti telah dikemukakan pada bagian terdahulu, merupakan cara melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu objek atau beberapa objek pendaftar tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa /kalurahan atas inisiatif pihak yang berkepentingan secara individual maupun masal. Dengan demikian pengertian dari pendaftaran tanah milik pertama kali secara sporadik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap obyek atau beberapa obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di wilayah atau bagian wilayah desa atas inisiatif pihak yang berkepentingan baik secara masal maupun individual.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, pelaksanaannya diawali dengan masuknya permohonan tertulis dari yang bersangkutan. Permohonan tersebut meliputi permohonan untuk melakukan pengukuran dan permohonan untuk mendaftarkan hak baru atau hak lama dengan disertai bukti-bukti seperti yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 23 dan 24 dan PP Nomor 3 Tahun 1997 pasal 76 berupa:

- a. Untuk mendaftarkan hak baru:
 - 1) Surat penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
 - 2) Akta PPAT asli yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Untuk mendaftarkan hak lama:

Untuk permohonan hak lama harus disertai dokumen asli adanya hak yang bersangkutan, yaitu:

- 1) Groose akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvingordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah yang dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah bersangkutan; atau
- 2) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- 3) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- 4) Surat keputusan pemberian hak milik dan pejabat yang berwenang, baik belum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah terpenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; 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 Nomor 24 Taun 1997; 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) Risalah lelang yang dibuat oleh Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 9) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau

- 10) Petuk Pajak Bumi/ Landrate, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- 11) Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan: atau
- 12) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apa pun yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, pasal 6. pasal 7 ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Apabila bukti-bukti tersebut tidak ada, maka harus disertai dengan:

- 1) Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan ha-hal sebagai berikut:
 - a) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut telah berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - b) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikat baik;
 - c) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kalurahan yang bersangkutan;
 - d) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - e) bahwa pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, pernyataan bersedia dituntut di muka Hakim secara terpidana maupun perdata karena telah memberikan keterangan palsu
- 2) Surat keterangan Kepala Desa /Lurah dan sekurang-kurangnya 2 saksi yang kesaksiannya bisa dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat atau penduduk yang sudah lama bertempat di desa/ kalurahan tersebut dan tidak mempunyai hubungan kekerabatan sampai derajat ke dua baik dalam

kekerabatan horizontal maupun vertikal, yang membenarkan keterangan saksi.

Apabila semua bukti-bukti asli telah di lampirkan maka dilakukanlah pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimohon oleh yang bersangkutan.

Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur mengenai kegiatan yang harus dilaksanakan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembakuannya.
- c. Penerbitan Sertipikat.
- d. Penyajian data fisik.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perolehan hak atas tanah yang dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum menjadi kewajiban Negara dalam mendistribusikan hak-hak yang akan diterima oleh masyarakat dengan melalui pendaftaran tanah pertama kali. Kantor Pertanahan Kabupaten secara aktif melakukan proaktif terhadap pelayanan prima sesuai amanah sapta tertib bidang pertanahan

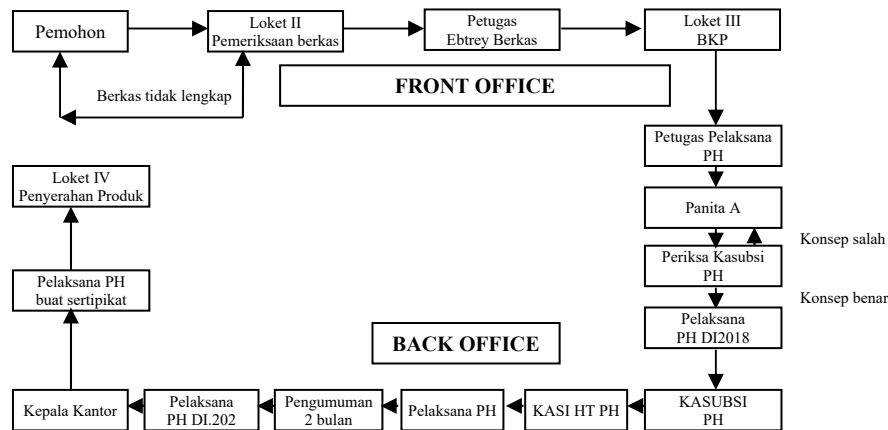
METODE PENELITIAN

Metode Penelitian Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta aturan pelaksanaannya terkait dengan Tinjauan Hukum Terhadap Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, hambatan, kendala dan penyelesaian yang dihadapi dalam Pelaksanaan Sistem Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Data yang diteliti adalah data sekunder berupa dokumen tertulis yang ditunjang data primer sebagai pelengkap, yaitu data yang diperoleh

langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari pihak-pihak terkait yaitu pemohon pensertipikatan hak atas tanah dan penyelenggara keagrariaan (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten). Cara pengumpulan data dilakukan dengan sistimatis random sampling untuk masyarakat/ okupusan, artinya dari seluruh masyarakat dan pelaksanaan keagrariaan (Kep. Kantor, Kasubsi, Kasi dan Petugas Pertanahan).

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Pertama Pengakuan Hak



Mekanisme yang ditentukan dalam alur permohonan hak atas tanah pertama kali tersebut di atas harus dilewati sehingga masing-masing dapat menjalankan tugas sesuai tupoksi dalam tahapan-tahapan penyelesaian baik dari loket, pelaksanaan pengukuran, pemberian hak dan sampai terbitnya sertipikat.

Data penyelesaian D.301/1 Pendaftaran Pertama Kali Tahun 2014

No.	Bulan	Pengajuan	Penyelesaian
1.	Januari	198	191
2.	Februari	235	233
3.	Maret	235	233
4.	April	696	696
5.	Mei	260	260
6.	Juni	645	515
7.	Juli	306	247

No.	Bulan	Pengajuan	Penyelesaian
8.	Agustus	762	762
9.	September	657	657
10.	Oktober	620	620
11.	Nopember	535	535
12.	Desember	631	631

Dari tabel tersebut diatas dapatlah di mengerti bahwa banyaknya permohonan dalam 1 tahun yang harus di terima sehingga pemberian terhadap permohonan tanah pertama kali terhadap hak atas tanah sesuai dengan target yang ditetapkan dalam memberikan pelayanan terhadap permohonan di Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Klaten sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum dari kepemilikan tanah yang belum bersertipikat menjadi bersertipikat.

KESIMPULAN

1. Proses pendaftaran tanah pertama kali adalah sebagai berikut dokumen permohonan dari pemohon masuk ke loket II (loket Pelayanan) yaitu loket penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan,berkas dinyatakan lengkap masuk ke loket III (loket Pembayaran) yaitu loket penerimaan pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan tanah dan pendaftaran hak,dokumen permohonan tidak lengkap kembali ke pemohon.Dari loket III dokumen permohonan ke proses layanan pengukuran dan pemeriksaan tanah,selanjutnya ke proses pengumuman (jangka waktu pengumuman 60 hari),setelah masa pengumuman berakhir masuk ke proses layanan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.Dan berakhir dengan penyerahan produk
2. Kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan pemberian hak pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten adalah Keterbatasan personil atau petugas bidang pengukuran dan petugas penggambaran dengan sistem komputer yang tidak

sebanding dengan besarnya jumlah permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Klaten. Hal tersebut berdampak pada kelambatan penyelesaian tugas-tugas pengukuran, pembuatan gambar situasi, dan pembuatan gambar bidang tanah dengan sistem komputer. Ketidapahaman masyarakat tentang tata cara mengurus sertipikat dan adanya anggapan bahwa mengurus sertipikat biayanya mahal serta prosesnya berbelit-belit. Sering terlambatnya pelaksanaan pengukuran yang disebabkan oleh belum adanya persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan tentang batas-batas bidang tanah yang akan diukur atau sudah ada kesepakatan tetapi belum di pasang tugu tanda batas bidang tanah yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurachman.1980. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*.1980. Bandung : Alumni Bandung.
- _____, 1994. *Kedudukan Hukum Dapat dalam Perundang-Undangan Agrarian Indonesia*. Jakarta. Akademika Pressindo
- _____, 1996. *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Bandung. PT.Citra Aditya Bakti.
- Ali Afandi, 1983. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian menurut KUH Perdata*. Jakarta : Bina Aksara.
- A.P. Parlindungan. 1999.(Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan 1)., Pendaftaran “Jimah di Indonesia. Bandung :Mandar Maju.
- A. Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta : PT. Intermasa.
- Arie Sukanti.H. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta : CV. Rajawali.
- Boedi Harsono. 2003. (Selanjutnya disebut Boedi Harsono 1), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaannya*.Jakarta : Djambatan.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung : Alumni.

Dianto Bachtiar. 1997. *Reformasi Agraria dalam Perubahan Politik Sengketa dan Agenda Pembaharuan Agraria*. LO-UI Jakarta.

Effendi Perangin. 1966. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta :CV.Garuda Pancasila.

_____.1987.*Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta :Rajawali.

Erma Raja Gukguk. 1979. *Permohonan Rakyat Tentang Hak Atas Tanah*. Prisma No.9

Fauzi, Noer.1999. *Petani dan Penguasa, Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.

_____, & D. 2000. *Menyatakan Keadilan Agraria*. Bandung. BP-KPA.