

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan)**

**AGUS PAMUJI
NPM. 17111008**

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) Review and analyze the implementation of the land register for the first time with the Government Regulation Number 24 year 1997 regarding Land Registration in the Office of land Magetan. 2) review and analyze the obstacles that occur in the implementation of the land register for the first time based on the Government Regulation Number 24 year 1997 regarding Land Registration in the Office of land Magetan.

The method of approach in writing this is the juridical sociological. The specification of this research uses descriptive analytic. Data source use the primary data and the data of skunder. Engineering data collection using the study interview, the library and study the documents. To analyze the data, the researchers used a qualitative descriptive methods of analysis.

Based on the research results obtained conclusions that: 1) the procedures for the implementation of land registry are sporadic in Magetan Regency sudahsesuai with Government Regulation No. 24 Year 1997. However in practice the implementation of land registry in sporadic yet can increase the amount of land enrolled in Magetan. 2) land registry in sporadic Resistance in Magetan Regency caused by various factors that greatly affect i.e. lack of socialization about the benefits and the land registry, the data provided to the Office for petanahan Register of land does not correspond to the actual data, the number of communities that cannot afford the top large land registration fees, as well as the assumption that the community needed a long time in maintaining the certificate. To overcome the obstacles in the land registry are sporadic in Magetan Regency, such efforts can provide socialization about the benefits of and procedures for the registration of land as a regular activity in the Office of land Office, Magetan The defense is more selective in doing pengecekan data-the data provided in the activity of the applicant's land registry.

Keywords: Land Registration, First.

PENDAHULUAN

Kebijakan agraria merupakan bagian dari otonomi daerah yaitu pendelagasian wewenang Pemerintah Pusat terhadap Pemerintah Daerah dalam hal pertanahan. Otonomi Daerah sebagai respon terhadap tuntutan perubahan atas pola kebijakan Negara yang sentralistis, sehingga Pemerintahan dapat diharapkan akan memberdayakan daerah secara lebih optimal. Badan Pertanahan Nasional sesuai dalam Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 mempunyai kewenangan untuk melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

Bedasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk melaksanakan fungsi Badan Pertanahan Nasional didaerah maka diterbitkanlah Keputusan Badan Pertanahan No. 1 Tahun 1989 yang bertujuan untuk membentuk kantor pertanahan ditingkat kota dan kabupaten. Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan adalah instansi vertikal BPN kota/kabupaten yang berada dibawah tanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur. Dimana mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN yang bersangkutan yang dipimpin oleh seorang kepala.

Agar terciptanya pelaksanaan yang baik, maka pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan harus tunduk pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan sebagai tolok ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dalam penerbitan sertifikat tanah secara nasional, regional maupun sektoral. Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan diharapkan agar dalam proses

penerbitan sertifikat tanah dari pendaftaran tanah pertama kali, terselenggaranya asas-asas pendaftaran tanah sehingga terjaminnya kepastian hukum yang baik bagi pemegang hak serta meminimalisirnya keluhan-keluhan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Yang dimana asas-asas pendaftaran tanah tersebut telah sesuai dengan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Untuk mendapatkan sertifikat tanah pertama kali, pemohon terlebih dahulu melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali, yang diharapkan sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah. *Asas Sederhana* yang dimaksud ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang melaksanakan pendaftaran tanah serta tidak mempersulit masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. *Asas Aman* dimaksudkan pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat oleh pemohon serta pemerintah sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang baik sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. *Asas Terjangkau*, bahwa tarif pendaftaran tanah tidak mempersulit masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. Sehingga tercapainya target pendaftaran tanah dan tata tertib pertanahan di Kabupaten Magetan. Permasalahan yang banyak timbul dalam bidang pertanahan di Kabupaten Magetan yaitu masih banyaknya bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, sehingga untuk mencapai kepastian tata tertib pertanahan di Kabupaten Magetan belum terlaksana dengan baik.

Adapun mengenai masih minimnya kualitas pelaksanaan dalam proses penerbitan sertifikat tanah menyebabkan banyaknya keluhan-keluhan masyarakat

Kabupaten Magetan selaku pemohon terhadap kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan Serta kondisi birokrasi yang terkesan lamban dan rumit dalam melaksanakan penerbitan sertifikat tanah mengakibatkan keluhan-keluhan masyarakat, sebagian masyarakat menjadi apatis untuk melakukan sertifikasi tanah. Selain itu kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme yang seharusnya untuk menerbitkan sertifikat tanah di Kabupaten Magetan membuat pelaksanaan pendaftaran tanah terkesan rumit. Biaya dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah tidak sesuai dengan PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Adapun biaya yang sering kita dengar untuk melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali dikeluarkan cukup mahal, dan mengeluarkan biaya yang sangat besar. Yang pada akhirnya mengakibatkan pemohon ekonomi lemah merasa enggan untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kabupaten Magetan. Serta kemampuan aparatur yang minim dan lalai dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah sehingga menghasilkan sertifikat tanah khususnya atas hak milik yang cacat administrasi atau sertifikat yang tidak sah merupakan deretan keluhan yang menggambarkan pelaksanaan dalam penerbitan sertifikat tanah pertama kali yang memprihatinkan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan sebagaimana kewenangnya memiliki fungsi melaksanakan pengurusan menerbitkan sertifikat tanah sesuai dengan hak-hak atas tanah diharapkan dapat memberikan pelaksanaan tugas yang optimal kepada masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku. Serta, karena

sertifikat tanah ini merupakan produk yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara, diharapkannya sikap kehati-hatian pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan sertifikat tanah. Sehingga dapat meminimalisir sengketa pertanahan dan terciptanya masyarakat yang taat hukum dan tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

PERUMUSAN MASALAH

1. Apakah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan?
2. Hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan?
- 3.

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan.
2. Mengkaji dan menganalisis hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi wawancara, kepustakaan dan studi dokumen. Untuk menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan

Adapun prosedur atau pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan secara garis besar dapat dilihat sebagai berikut :

a. Pengumpulan Data Fisik

Sebelum dilakukan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas Fisik/petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan akan menghimbau agar bidang tanah harus diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam

penetapan batas, maka petugas fisik didampingi oleh petugas Kantor Desa untuk menetapkan batas sementara dan dicatat dalam gambar ukurnya.

Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka penetapan batas sementara dilakukan oleh petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada dilokasi.

b. Pelaksanaan Pengukuran

Petugas pelaksana pengukuran adalah staf sub seksi pengukuran dan pemetaan dengan didampingi juru ukur dan petugas desa. Setelah penetapan batas bidang tanah pelaksanaan selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Dilapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan

batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus sudah terpenuhi, dalam artian bahwa telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemohon dan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon. Bidang tanah yang belum dipasang tanda batas belum boleh dilakukan pengukuran. Petugas Ukur biasanya dalam sehari melakukan pengukuran terhadap 20 sampai dengan 25 bidang tanah.

Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dibantu oleh petugas Desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

c. Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah

Setelah pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan selanjutnya membuat Gambar Ukur. Gambar Ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

Dalam pengukuran petugas fisik membawa Gambar Ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis:

- 1) Dapat digambar
- 2) Diketahui letaknya
- 3) Dapat dihitung luasnya
- 4) Dapat direkonstruksi

Setelah memenuhi syarat tersebut maka selanjutnya dicantumkan ke dalam Gambar Ukur. Apabila syarat tersebut telah terpenuhi maka secara otomatis memenuhi pemetaan bidang. Penerapan asas kontadiktur delimitasi dalam pengukuran, yakni bidang tanah telah memenuhi kesepakatan para pihak dalam pemasangan tanda batas, yaitu pihak pemohon dengan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penerapan asas ini secara tidak langsung juga telah menerapkan asas Aman, yakni pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Apabila asas kontradiktur delimitasi tersebut tidak diterapkan maka akan menjadi masalah tersendiri bagi petugas fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan.

b. Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh petugas yuridis Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan sebanyak 5 orang atau disebut dengan Tim Pemeriksaan Tanah Panitia A yang terdiri dari satu unsur petugas desa, dan 4 orang dari petugas Kantor Pertanahan Magetan. Setelah mendapatkan data yuridis dari pemohon, kemudian Panitia A melakukan publikasi dengan tujuan

untuk diketahui oleh masyarakat umum ada yang merasa keberatan atau tidak atas penerbitan sertifikat yang diajukan oleh pemohon.

Setelah pemohon penerbitan sertifikat pertama kali mengumpulkan syarat administrasi, lalu petugas yuridis berhak mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, dan setelah mengisi blanko tersebut, petugas yuridis berhak mengentri data yuridis. Dari data entri inilah yang akan menjadi produk sertifikat karena akan dicocokkan antara data fisik dengan data yuridis.

c. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk meneliti kesesuaian antara data yuridis (surat-surat kelengkapan dari berkas permohonan) dengan data fisik (hasil pengukuran bidang tanah yang dimohonkan), serta hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohonkan. Pemeriksaan tanah dilakukan oleh petugas yuridis, dimana kesimpulan dari pengisian data yuridis oleh panitia dituangkan dalam Risalah Pengolah Data (RPD) dan risalah panitia A pada saat melakukan pemeriksaan tanah dilapangan. Pada saat pemeriksaan atau memverifikasi data, petugas yuridis didampingi oleh petugas desa untuk menjelajah bidang-bidang tanah yang dimohonkan sambil mencocokkan dengan data-data yang telah terkumpul, serta menanyakan/memeriksa bahwa bidang tanah tersebut apakah terjadi permasalahan sengketa atau tidak.

Apabila dalam proses pemeriksaan tanah dan panitia menemukan ketidakcocokan antara data yuridis dan data fisik, maka panitia akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi

terlebih dahulu, dan sama halnya apabila tanah tersebut statusnya sedang mengambang atau dengan kata lain dalam sengketa maka berkas-berkas akan dikembalikan.

d. Pengumuman dan Penetapan Hak

Setelah dilakukannya pemeriksaan tanah dimana antara data fisik dan data yuridis telah dianggap cocok maka selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan melakukan kegiatan pengumuman atas tanah yang dimohonkan haknya. Pengumuman dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dan Kantor Desa Penggung dan Desa Mudal dengan cara menempelkan pada papan pengumuman. Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu selama 60 hari. Apabila keberatan diajukan pada saat masa pengumuman maka akan di tindak lanjuti oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, namun apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan tidak akan menanggapi lebih lanjut.

Keberatan atau sanggahan bila muncul dari pihak yang berkepentingan baik itu oleh pemohon atau pihak keluarga ataupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan atas informasi dari pengumuman yang telah disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, maka keberatan tersebut harus disampaikan dengan alasan yang sah disertai dengan dilengkapinya bukti-bukti yang sah. Apabila keberatan tersebut dianggap sah

maka Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan berhak tidak melanjutkan proses pembuatan sertifikat dan mengembalikan berkas kepada pemohon agar permasalahannya diselesaikan terlebih dahulu, karena pada sistemnya Kantor Pertanahan adalah produk hukum secara administrasi, jadi Kantor Pertanahan hanya sekedar menunggu surat dari pihak yang bermasalah atau sedang bersengketa. Bila permasalahan atau sengketa telah selesai maka para pihak harus bersurat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan untuk mencabut dan melanjutkan kegiatan pensertifikatan. Jika kekeliruan muncul dari Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan oleh petugas fisik maupun petugas yuridis maka akan dilakukan perbaikan.

Ada ketidaksesuaian antara tugas panitia adjudikasi pada poin yang menjelaskan bahwa panitia adjudikasi memfasilitasi penyelesaian sengketa antar pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data-data yang diumumkan. Berdasarkan fakta diatas bahwa apabila dalam jangka waktu selama 60 hari pengumuman terjadi suatu keberatan maka para pihak yang mengajukan keberatan tersebut dipersilahkan untuk menyelesaikan permasalahannya. Jika permasalahan telah diselesaikan maka pemohon atau pihak yang berkepentingan harus memberikan informasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan agar keberatan yang diajukan bisa segera dicabut. Hal ini terlihat bahwa tidak adanya keterlibatan panitia adjudikasi dalam memberikan fasilitas untuk penyelesaian masalah.

Untuk kegiatan penetapan hak, dilakukan setelah proses pengumuman selesai. Sebagai persyaratan proses penetapan haknya, data fisik dan data

yuridis diumumkan dalam jangka waktu selama 60 hari. Penetapan hak diproses melalui pemberian hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, atau bisa diwakilkan oleh Ketua panitia adjudikasi untuk menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak.

e. Pembukuan Hak

Pembukuan hak berdasarkan hasil daripada penetapan haknya. Dalam proses Keputusan Penetapan hak atas tanah. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis yang menetapkan apakah layak diterbitkan sertifikat atau tidak. Dengan ditanda tangannya Risalah panitia A oleh Tim panitia A maka proses selanjutnya adalah pembuatan sertifikat atas nama pemohon yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Magetan.

f. Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

Penerbitan sertifikat pada intinya sama seperti pembuatan buku tanah/pembukuan hak. Panitia adjudikasi mencetak sertifikat hak atas tanah, dan Kepala Kantor melakukan penandatanganan sertifikat. Untuk penyerahan sertifikat, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan selalu melibatkan perangkat desa, karena tidak serta merta sertifikat yang telah jadi ini tidak ada masalah. Masalah dalam hal kesalahan gambar, kesalahan luas pengukuran dan lain sebagainya, hal ini dimaksudkan apabila ada masalah dapat langsung diselesaikan.

Pengambilan sertifikat dilakukan dengan memberitahukan kepada pemohon untuk mengambil Sertifikat Hak Atas Tanah yang dimohon ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan dengan membawa bukti pendaftaran.

Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan

Hambatan dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di Kabupaten Magetan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

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

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

oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak kantor pertanahan.

Hasil wawancara dengan dengan pemohon yang melakukan pendaftaran tanah yaitu Bapak Mulyono Desa Sumpersawit Kecamatan Sidorejo Kabupaten Magetan yang, menyatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan kurang melakukan sosialisasi ke masyarakat sehingga kami sebagai pemohon kurang mendapatkan informasi.

- 2) Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya.

Hasil wawancara dengan Bapak Kevin, A.Ptnh, MA selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan menyatakan bahwa kadangkala yang terjadi sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung, apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

3) Adanya faktor kesadaran hukum

Pada prinsipnya faktor kesadaran hukum merupakan salah satu indikator yang cukup efektif mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Magetan, karena faktor kesadaran hukum itu sendiri senantiasa terkait dengan perilaku, ketaatan dan kepatuhan seseorang (pemilik tanah dan aparat kantor pertanahan Kabupaten Magetan) untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dikatakan bahwa faktor kesadaran hukum sebagai salah satu indikator penentu terhadap keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah, karena secara faktual faktor kesadaran hukum senantiasa bertalian dengan kepribadian seseorang yang menguasai atau memiliki bidang – bidang tanah tertentu, maupun terhadap aparat kantor pertanahan Kabupaten Magetan yang bertugas dan berkewajiban melaksanakan pendaftaran tanah.

Sehingga sebagian besar responden beranggapan bahwa faktor kesadaran hukum bertalian nilai – nilai sosial dan kemasyarakatan yang tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip dasar pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Norma atau kaidah hukum yang harus ditegakkan dalam rangka pelaksanaan mungkin agar tujuan pendaftaran tanah dapat diwujudkan.

4) Pemohon menggunakan jasa orang lain.

Pemohon menggunakan jasa orang lain (melalui kuasa) disebabkan karena pemohon tidak mau susah dalam hal pengurusan administrasinya

sehingga mereka menggunakan jasa orang lain, ini dikarenakan pemohon hanya menginginkan kemudahannya saja tanpa harus bolak balik ke kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Penggunaan jasa orang lain diakibatkan oleh berbelit-belinya prosedur administrasi pada pendaftaran yang menyebabkan pemohon ingin segera menyelesaikan proses dengan menggunakan jasa melalui kuasa. Penggunaan jasa atau melalui kuasa juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya di luar biaya pendaftaran (Hasil Wawancara Kevin, A.Ptnh, MA selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan).

5) Adanya faktor ekonomi atau biaya pendaftaran tanah

Faktor ekonomi sebagai salah satu indikator yang berpengaruh terhadap pelaksanaan tanah di Kabupaten Magetan, berorientasi pada kemampuan pemilik tanah untuk membiayai segala perongkosan yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Walaupun masyarakat mempunyai kemampuan ekonomi untuk membiayai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan, kalau yang bersangkutan tidak mempunyai tanah maka pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan.

Kantor pertanahan Kabupaten Magetan hanya mendaftarkan bidang-bidang tanah yang mempunyai kelengkapan data fisik dan data yuridis, apabila data fisik dan data yuridis tidak mendukung maka tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan tidak akan didaftarkan. Walaupun yang bersangkutan mempunyai kesanggupan membayar keseluruhan biaya yang diperlukan dalam rangka

pelaksanaan pendaftaran tanah, maka permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan akan ditolak.

Sehubungan dengan hal tersebut, faktor ekonomi dalam arti kemampuan membayar biaya pendaftaran tanah senantiasa bertalian dengan ketersediaan bidang tanah yang akan didaftarkan, bidang-bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya, harus di dukung dengan kelengkapan data fisik dan data yuridis.

Pendaftaran tanah dilakukan apabila bidang tanah yang dimohonkan, didukung dengan data fisik dan data yuridis yang cukup lengkap. Perlu diketahui bahwa sebelum lahirnya Undang Undang Pokok Agraria, girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah Undang Undang Pokok Agraria lahir dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Girik atau kikitir. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa girik adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah girik itu produk sebelum tahun 1960 atau-pun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya.

Pokoknya kalau tanah tertentu sudah memiliki girik atau kikitir, pemiliknya sudah merasa aman. Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/verponding, sebelum diberlakukannya Undang Undang Pokok Agraria memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya

Undang Undang Pokok Agraria, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang Undang. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya Undang Undang Pokok Agraria, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Masih berkembangnya pemahaman bahwa girik merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah Undang Undang Pokok Agraria, disebabkan adanya anggapan demikian yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, termasuk di lingkungan peradilan. Dengan dasar bukti tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya. Setelah lahirnya Undang Undang Pokok Agraria girik atau kikitir sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan

masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta Pejabat Pembuat Akta Tanah, masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan girik sebagai alat bukti kepemilikan.

Setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah/bangunan dan sebagai bukti pajak tanah/bangunan. Masalah pendaftaran tanah masih banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap tanah adat seperti girik, Letter C, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi. Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian girik, Letter C, dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan.

Walaupun sistem pendaftaran tanah menganut sistem stelsel negatif, dalam arti sertipikat hak atas tanah bukan merupakan bukti hak atas tanah yang mutlak, karena pihak manapun yang merasa berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan, tetapi lembaga peradilan dalam pengambilan keputusan seharusnya tidak mempertimbangkan keberadaan girik semata, tetapi juga bukti

lainnya yang menunjukkan adanya kepemilikan atau hubungan hukum secara perdata antara tanah yang disengketakan dengan orang atau badan hukum. Keberadaan girik harus dilakukan uji materil. Permasalahannya sekarang, instansi yang berwenang atau yang dapat menunjukkan letak dan batas tanah yang dimaksud dalam girik sudah tidak ada lagi.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadis. Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani (Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sedangkan data Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan

atau bagian bangunan di atasnya (Pasal 1 angka (6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dengan demikian pihak manapun yang mengklaim memiliki suatu hak atas tanah harus dapat membuktikan haknya atau membuktikan adanya hubungan hukum kepemilikan antara tanah dengan pihak yang bersangkutan, apabila belum ada sertipikat hak atas tanah, maka girik atau apapun namanya hanya dapat digunakan sebagai bukti permulaan adanya hubungan hukum tersebut yang kemudian diperkuat dengan data fisik yang dapat menjelaskan atau menggambarkan letak, batas, luas bidang dan bukti penguasaan atas tanah secara berturut-turut selama 20 (dua puluh) tahun, apabila tidak ada terdapat data yuridis maupun data fisik atas tanah tersebut.

Dalam wawancara dengan Bapak Marsono selaku staf pendaftaran Kantor Petanahan Kabupaten Magetan menyatakan bahwa ada beberapa hal terkait dengan pendaftaran tanah, yaitu “Kurang atau minimnya bukti

kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut”.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa leter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku Letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku Letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku Letter C tersebut. Adapun

kutipan Letter C terdapat di kantor Kelurahan, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka Penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Magetan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Namun dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik belum bisa meningkatkan jumlah tanah yang terdaftar di Kabupaten Magetan.
2. Hambatan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Magetan disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni kurangnya sosialisasi tentang manfaat dan tata cara pendaftaran tanah, data yang diberikan kepada kantor petanahan untuk mendaftarkan tanah tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, banyaknya masyarakat yang tidak mampu atas biaya pendaftaran tanah yang besar, serta anggapan masyarakat bahwa diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat. Untuk mengatasi hambatan dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Magetan, dapat dilakukan upaya seperti memberikan sosialisasi tentang manfaat dan tata cara pendaftaran tanah sebagai kegiatan rutin di Kantor Pertanahan Kabupaten

Magetan, Kantor Pertanahan lebih selektif dalam melakukan pengecekan ulang data-data yang diberikan pemohon dalam kegiatan pendaftaran tanah.

SARAN

1. Kantor Pertanahan agar selalu memperhatikan hambatan-hambatan terkait pendaftaran tanah pertama kali khususnya secara sporadik di Kabupaten Magetan.
2. Berdasarkan jumlah tanah terdaftar di Kabupaten Magetan yang belum terdaftar hak atas tanah, diharapkan kantor pertanahan dapat melakukan sosialisasi secara berkala terkait fungsi dan manfaat pendaftaran tanah agar masyarakat menyadari pentingnya pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ali Achmad Chomsah. 2002. *Hukum Pertanahan (Pemberi Hak Atas Tanah Negara)* Cerakan I. Yogyakarta. Prestasi Pustaka.
- A.P Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- _____. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Bachtiar Effendie. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Benny Bosu. 1999. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. PT Medisa. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Budi Winarno. 2007. *Kebijakan Publik Teori Dan Proses*. Jakarta : Media Pressindo.
- Efendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali. Prakoso.
- Hasan Wargakusumah. 2008. *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik. Tanah Negara Dan Tanah Pemda. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Hermanes R. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan. Jakarta.
- Joko Widodo. 2010. *Analisis Kebijakan Publik*. Malang : Bayumedia Publishing.
- M. Irfan Islamy. 2009. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Mukhtar dan Widodo. Erna. 2009. *Konstruksi Kearah Penelitian Dekriptif*. Yogyakarta : Avyrouz.
- Sahnian. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Sunaryo Basuki. 1998. *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Supriadi. 2004. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Yamin Lubis. dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Mandar Maju.

Undang-Undang dan Peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah