

**AKIBAT HUKUM DARI PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK SESUAI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BULELENG**

Oleh :

Made Darmiyani¹, I Gede Surata²

Abstrak: Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dan secara sporadik. Prakteknya masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran hak atas tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran hak atas tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran hak atas tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Penelitian ini peneliti fokus untuk menggambarkan tentang bagaimana akibat hukumnya apabila proses pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara sporadik di kabupaten Buleleng berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah serta faktor penghambat dan pendukung dalam proses pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di kabupaten Buleleng. Dimana dalam penelitian ini mengambil jenis penelitian ilmu hukum empiris yang bersifat deskriptif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa tentang akibat hukumnya apabila proses pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara sporadik di kabupaten Buleleng berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah serta faktor penghambat dan pendukung dalam proses pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di kabupaten Buleleng. Kesimpulan dari penelitian adalah pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Buleleng dapat menimbulkan akibat hukum yaitu terbitnya sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak yang bersangkutan dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang haknya.

Kata Kunci : Tanah, Sertipikat, Pendaftaran hak atas tanah.

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan Pendaftaran hak atas tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah dilakukan

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997.

Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dan secara sporadis, prakteknya masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran hak atas tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran hak atas tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran hak atas tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perlu ditingkatkan. Salah satu cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menunjukkan profesionalitasnya adalah dengan memahami secara keseluruhan perangkat hukum dibidang pertanahan, sehingga dalam pelaksanaannya tidak dihadapkan pada permasalahan, karena adanya perbedaan persepsi terhadap ketentuan yang ada (SoedharyoSoimin, 2004: 159).

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), HakGuna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi. Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibanding dengan macam atau status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya (Herman Hermit, 2004: 2).

Pengurusan sertipikat melalui jasa PPAT merupakan suatu alternatif sekaligus solusi bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu untuk melakukan

pengurusannya sendiri. Bagi masyarakat, PPAT selain sebagai tempat untuk meminta bantuan jasa pengurusan, juga berguna sebagai media konsultasi hukum bagi masyarakat. Interaksi PPAT dengan masyarakat sangat bermanfaat dan berpotensi untuk memberikan suatu wacana dan solusi hukum kepada masyarakat (Herman Hermit, 2004: 60).

Pelayanan jasa PPAT sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang awam hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum itu sendiri. Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT ini berguna sebagai tempat untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan (Herman Hermit, 2004: 65).

Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi kendalanya. Kendala-kendala tersebut diantaranya adalah pemilik tanah tidak mengerti prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan pada persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertipikat. Sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut rumit bahkan terkadang berbelit-belit. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusannya sendiri. Untuk itu dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertipikat ini (Herman Hermit, 2004: 71).

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa akibat hukumnya apabila proses pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara sporadik di kabupaten Buleleng berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah di kabupaten Buleleng?

2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam proses pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik di kabupaten Buleleng?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ilmu hukum, ada 2 jenis penelitian yang dapat dilakukan yaitu jenis penelitian ilmu hukum empiris dan jenis penelitian ilmu hukum normatif. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian ilmu hukum empiris.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yang pada umumnya bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Dalam penelitian ini ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut sudah ada, karya tulis atau penelitian tentang hal tersebut sudah mulai ada, sehingga dalam penelitian ini hipotesis boleh ada atau boleh juga tidak. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan lain dalam aspek-aspek yang diselidiki.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang terpenting adalah untuk memudahkan proses pencarian data, kemudahan tersebut diantaranya karena adanya suatu permasalahan mengenai sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Selain itu peneliti berdomisili di Singaraja dan bekerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Sumber data merupakan sumber yang didapatkan dari mencari sesuatu penjelasan mengenai permasalahan yang dihadapi, sehingga bisa menemukan suatu jawaban. Adapun sumber yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Data dari penelitian lapangan akan diperoleh data primer, yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan, baik dari responden maupun informan. Responden adalah orang yang dijadikan objek penelitian, sedangkan informan adalah orang yang dapat

memberikan informasi berkenaan dengan objek penelitian, yang sering disebut subjek penelitian.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari pengamatan langsung yaitu pengumpulan data langsung dilapangan atau lokasi penelitian terhadap obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara maupun dengan menggunakan kuisisioner yang ditujukan kepada responden.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari catatan-catatan, laporan-laporan, dan tulisan-tulisan serta kepustakaan dari buku-buku dan berbagai literatur yang dapat menunjang penelitian ini.

Pengumpulan data adalah pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruhnya elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian. Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain :

1. Teknik Studi Dokumentasi atau Studi Kepustakaan, adalah serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
2. Teknik Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Ada tiga jenis teknik wawancara yaitu: wawancara bebas, wawancara terpimpin dan wawancara bebas terpimpin. Dalam penelitian ini saya menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin

Penelitian hukum empiris, dikenal model-model analisis data, yaitu: Analisis Data Kualitatif dan Analisis Data Kuantitatif. Dalam penelitian ini menggunakan analisa data kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada prakteknya pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Buleleng dilakukan oleh masyarakat dengan 3 (tiga) cara diantaranya adalah :

1. Masyarakat melakukan sendiri pendaftaran hak atas tanahnya.
2. Masyarakat melakukan pengurusannya melalui jasa PPAT.
3. Masyarakat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya dengan menunggu adanya pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

Data-data yang diserahkan pemilik tanah sehubungan dengan proses pensertipikatan tanah diantaranya adalah :

1. KTP pemohon dan KTP para pihak yang terlibat dalam proses pensertipikatan tanah.
2. Kartu keluarga pemohon
3. PBB tahun terakhir
4. Surat kuasa (jika dikuasakan)
5. Bukti tertulis yang menyatakan “pernyataan tidak sengketa” terhadap obyek tanah yang akan diurus.
6. Alas hak yang berupa akta atau pethok / girik.
7. Jika perolehan tanahnya karena pewarisan maka ditambah syarat :
 - a. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam bukti hak dari Kepala Desa/urah, tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia atau surat keterangan kematian dari rumah sakit.
 - b. Silsilah keturunan almarhum
 - c. Surat keterangan ahli waris dan Surat Pernyataan Pembagian Warisan
8. Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik menimbulkan akibat hukum yakni :

- a. Terbitnya sertipikat hak atas tanah atas nama pemegang hak yang bersangkutan

- b. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik yang dilakukan oleh sebagian masyarakat melalui jasa PPAT menurut PPAT adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat / pemilik tanah yang bekepentingan datang ke kantor PPAT.
2. Kemudian pemilik tanah tersebut berkonsultasi dengan PPAT.
3. Selanjutnya PPAT akan menjelaskan kepada pemilik tanah mengenai proses permohonan sertipikat diantaranya meliputi :
 - a. Data-data yang harus diserahkan pemilik tanah ke kantor PPAT.
 - b. Biaya pengurusan
4. Setelah pemilik tanah setuju maka semua ketentuan dari persyaratan diatas akan dipenuhi oleh pemilik tanah disertai dengan penyerahan berkas dan biaya ke PPAT.

Berkas-berkas yang telah diserahkan oleh klien atau pemilik tanah ke kantor PPAT, kemudian ditindak lanjuti dengan pengecekan data-datanya. Selanjutnya kelengkapan data akan dipenuhi oleh PPAT, sebagai bentuk tanggung jawabnya. Pelimpahan kuasa dari pemilik tanah kepada PPAT menunjukkan bahwa dengan kuasa tersebut, pemilik tanah menyerahkan kepercayaan sepenuhnya kepada PPAT, untuk menyelesaikan pengurusannya. Data-data yang telah diurus dan dilengkapi oleh PPAT, kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan.

Faktor-Faktor Penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali secara sporadik :

1. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran hak atas tanah.
2. Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
3. Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
4. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.

5. Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

Faktor-Faktor Pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali secara sporadik :

1. Dengan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
2. Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
3. Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat.
4. Meningkatkan nilai jual tanah.
5. Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, baik penelitian kepustakaan maupun lapangan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik menimbulkan akibat hukum yakni :
 - a. Terbitnya sertipikat hak atas tanah atas nama pemegang hak yang bersangkutan
 - b. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Proses Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Buleleng adalah sebagai berikut :
 - a. Faktor-Faktor Penghambat :
 - 1) Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran hak atas tanah.

- 2) Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
- 3) Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
- 4) Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
- 5) Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

b. Faktor-Faktor Pendukung :

- 1) Dengan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
- 2) Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
- 3) Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat.
- 4) Meningkatkan nilai jual tanah.
- 5) Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Kepada masyarakat supaya tidak merasa enggan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, mengingat akan pentingnya bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.
2. Pemerintah melalui Kantor Pertanahan agar dapat memberikan sosialisasi hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga diperoleh pemahaman dan keterangan yang lebih jelas mengenai prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik.
3. Kepada PPAT hendaknya dapat memberikan pelayanan yang baik dan waspada dalam menyikapi proses pendaftaran hak atas tanah pertama kali secara sporadik yang berpotensi konflik, sehingga diperlukan

keprofesionalan seorang PPAT dalam menangani dan menyelesaikan permasalahan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, Saleh. *Bunga Rampai Hukum Perdata Tanah Pertama*. Bandung : CV. Remaja Karya.1984.
- Ali, H. Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.2009.
- Chomzah, H. Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka.2003.
- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni .1983.
- Harahap, M. Yahya. *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*. Jakarta : Sinar Grafika.2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.2007.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran hak atas tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.2003.
- Kartini, Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Jakarta : Kanisius.2010
- K.Wantjik, Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.1979
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran hak atas tanah*. Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka. 1988.
- Mudjiono.*Hukum Agraria*. Yogyakarta: 1992.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.1994.
-*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum*. Jakarta : Djambatan.2008.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria. Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.1994.
- Ruchiyat, Eddy. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung : Armico.1989.
-*Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPA*, Bandung : Alumni.1992.
- Soemitro, Roni Hanitijo. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.1997.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.2004.