



**PRAKTEK PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI  
SECARA SPORADIK DI KABUPATEN TANGERANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Megister Kenotariatan**

**Oleh :  
VITRI RAHMAWATI  
B4B008283**

**Pembimbing :  
Nur Adhim, SH, MH.  
NIP.19640420 199003 1 002**

**PROGRAM STUDI MEGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2010**

**PRAKTEK PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI  
SECARA SPORADIK DI KABUPATEN TANGERANG**

**Disusun Oleh :**

**VITRI RAHMAWATI  
B4B008283**

**Mengetahui**

**Pembimbing,**

**Ketua Program  
Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**Nur Adhim, SH, MH.  
NIP.19640420 199003 1 002**

**H. Kashadi, SH, MH  
NIP. 19540624.198203.1001**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulisan tesis yang berjudul *Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang* dapat diselesaikan. Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagai persyaratan dalam memperoleh derajat S-2 pada Program Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Meskipun demikian penulis menyadari adanya segala kekurangan baik dari isi maupun cara penyajiannya. Oleh karena itu penulis bersedia menerima saran dan kritik yang sifatnya membangun dari para pembaca.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motivasi, serta kemudahan. Sehingga ucapan terima kasih penulis haturkan kepada segenap pihak yang turut membantu dalam penulisan tesis ini baik secara langsung atau tidak langsung kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, Ms, Med, Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dekan Hukum Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH, MS, selaku sekretaris Bidang Akademik Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Suteki,SH, Mhum, Selaku Sekretaris Bidang Administrasi Umum dan Keuangan.
6. Bapak Nur Adhim, SH, MH, Selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dalam memberikan konsultasi dalam penulisan dan penyempurnaan tesis ini.

7. Segenap dosen dan staff pengajar Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Bapak Jemmy Winerungan, A.Pt selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Kabupaten Tangerang.
9. Bapak Fernaldy M. Amin SH. selaku Kasubsi Pengukuran Kabupaten Tangerang.
10. Ibu Niniek Sri Rejeki selaku notaris (PPAT) Kabupaten Tangerang.
11. Bapak Abdul Rizqi, selaku Notaris (PPAT) Kabupaten Tangerang.
12. Kedua orang tuaku yang kuhormati dan kusayangi, serta adikku tercinta. Bapak (Hadi Wasono), Ibunda (Suparti), serta adikku (Dwi Ratih Permanasari) penulis ucapkan terima kasih atas segala doa, pengorbanan, dukungan baik materiil maupun spiritual, sehingga studi dan penulisan ini dapat terselesaikan.
13. Semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung atau tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.  
Semoga Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang akan membalas setiap bantuan dan dukungan yang telah diberikan oleh para pihak. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi setiap orang atau sebagai bahan masukan bagi penelitian akademisi selanjutnya.

Semarang, 10 Mei 2010

Penulis

Vitri Rahmawati

## ABSTRAK

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan secara sporadik dan secara sistematis. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin dan memberikan kepastian hukum terhadap pemilik tanah. Fenomena yang terjadi pada praktek pendaftaran tanah menimbulkan permasalahan bagi pemilik tanah yang akan melakukan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Yang dapat dilaksanakan secara sporadik dan secara sistematis memberikan solusi kepada masyarakat untuk dapat menentukan salah satu pilihannya terhadap 2 jenis pendaftaran tanah tersebut. Dalam hal ini diharapkan pemilik tanah dapat memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanahnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik serta untuk mengetahui faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari penelitian melalui wawancara melalui responden dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan menggunakan studi dokumen ataupun referensi yang telah dipublikasikan oleh penulisnya. Data primer dan data sekunder disusun secara sistematis dan dianalisis secara kuantitatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

Hasil penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dapat diajukan oleh pemegang haknya ataupun melalui kuasanya ke Kantor Pertanahan. Sedangkan cara masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik dan sistematis. Bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara langsung oleh pemilik tanahnya ataupun melalui Kantor PPAT. Hasil dari penelitian penulis, dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang akan menerbitkan bukti kepemilikan yang sah, berupa sertifikat Hak Atas Tanah Kepada Pemiliknya. Dengan demikian masyarakat diberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimiliki dan dikuasainya.

Kesimpulan dari penelitian adalah pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat kondisi ini menunjukkan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam hal ini masyarakat dapat memberikan pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dimilikinya. Dengan demikian

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat terlaksana guna mewujudkan tercapainya tertib administrasi pertanahan.

**Kata Kunci :** *Pendaftaran Tanah, Pertama Kali, Sporadik*

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi / Lembaga Pendidikan lain. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan saran apapun baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 10 Mei 2010

( Vitri Rahmawati )

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A.    Latar Belakang .....	1
B.    Perumusan Masalah .....	8
C.    Tujuan Penelitian.....	9
D.    Manfaat Penelitian.....	9
E.    Kerangka Penelitian .....	11
1. Kerangka Konsep .....	11
2. Kerangka Teori .....	13
F.    Metode Penelitian.....	21
1. Metode Pendekatan .....	21
2. Spesifikasi Penelitian.....	22
3. Sumber dan Jenis Data .....	23
4. Teknik Pengumpulan Data .....	24
5. Teknik Analisis Data .....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A.    Pendaftaran Tanah.....	26
1. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik.....	27
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya .....	28
3. Penerbitan Sertipikat .....	35
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis .....	36
5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	37



B. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	38
1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik.....	38
2. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis .....	39
C. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peraturan Perundang-undangan.....	42
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	44
3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	46
<b>BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan</b>	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	53
1. Letak Geografis .....	53
2. Luas Wilayah .....	53
3. Banyaknya Penduduk.....	55
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik .....	55
C. Cara masyarakat melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik.....	79
D. Faktor-faktor Penghambat dan Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik .....	97
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran .....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan 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 tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis prakteknya Masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran 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 tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur

atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu ada setiap tahun. Hal ini terjadi karena pendaftaran tanah secara sistematis adalah program dari pemerintah yang pengadaannya hanya akan terjadi berdasarkan kebijakan pemerintah.

Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap dalam jangka waktu penyelesaian yang telah mereka prediksi, maka pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian sipemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, terutama sekali pada saat pendaftaran aktanya dalam proses penerbitan sertifikat. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu."

Profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perlu ditingkatkan. Salah satu cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meningkatkan 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.<sup>1</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>1</sup>

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertipikat hak-hak

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, ( Jakarta : Sinar Grafik, 2004 ), Hal. 159

atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna 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 ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.<sup>2</sup>

Hak Milik adalah hak paling tinggi status sosial ekonominya. Namun hak milik juga rawan terhadap tangan-tangan jahil beritikad buruk dari pihak lain, buktinya tak jarang terdengar kasus dimana tanah milik seseorang yang belum disertipikatkan oleh orang tersebut tiba-tiba telah disertipikatkan oleh orang lain secara “*Aspal*” (*Asli tapi Palsu*) atau secara 100 % palsu. Bahkan tak jarang pula banyak beredar sertipikat lain atas tanah yang sebelumnya sudah ada sertipikatnya atas nama pemiliknya yang dikenal dengan istilah “*Sertipikat Ganda*”.

---

<sup>2</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, ( Bandung : Mandar Maju, 2004 ), Hal 2

Penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam pensertipikatan tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertipikat . Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.

Dalam memonitor setiap lembar sertipikat yang telah beredar tidaklah mudah, sehingga masih saja terdengar adanya sertipikat palsu, meskipun telah ada usaha-usaha pencegahannya. Upaya-upaya untuk mencegah sertipikat palsu telah dilakukan, antara lain dengan mencetak blangko sertipikat yang menggunakan teknis pencetakan mutakhir, sehingga sulit untuk dipalsukan. Ditunjang dengan pengelolaan tertib administrasi dan upaya lain untuk mencegah sertipikat-sertipikat palsu.<sup>3</sup>

Masyarakat Kabupaten, dalam hal ini Kabupaten Tangerang banyak yang menggunakan jasa PPAT, untuk melakukan pengurusan

---

<sup>3</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, ( Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003 ), Hal 25

penerbitan sertipikat. Fenomena ini terjadi diKabupaten besar dengan latar belakang tingkat aktivitas dan kesibukan yang tinggi. Masyarakat yang tergolong dalam tingkat aktivitas yang tinggi ini merasa terhalang faktor waktu. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat yang bersangkutan cenderung meminta jasa PPAT dalam menyelesaikan pengurusannya.

Masyarakat merasa PPAT adalah pilihan yang tepat untuk menyelesaikan pengurusan penerbitan sertipikat. PPAT yang diberi kuasa melakukan pengurusan bertanggung jawab untuk menyelesaikan segala permasalahannya, diantaranya mengurus semua kelengkapan dokumen, surat-surat, saksi-saksi, mendaftarkannya ke BPN, termasuk memenuhi semua prosedur persyaratan pendaftaran, sampai diterbitkannya sertipikat. Sertipikat yang telah selesai pengurusannya kemudian oleh PPAT diserahkan kepada pemiliknya.

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.

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.

Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka 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.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat topik tersebut dalam penulisan hukum ini dengan judul



***“Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang “ .***

**B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ?
2. Bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ?
3. Apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ?

**C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang.
2. Untuk mengetahui cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara Sporadik di Kabupaten Tangerang.
3. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis dan praktis.

1. Secara Teoritis
  - a. Untuk pengembangan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian khususnya hukum pertanahan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan melalui pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.
  - b. Untuk mengetahui secara langsung penerapan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan alasan terjadinya berbagai faktor yang menjadi kendala dalam proses tersebut, ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan

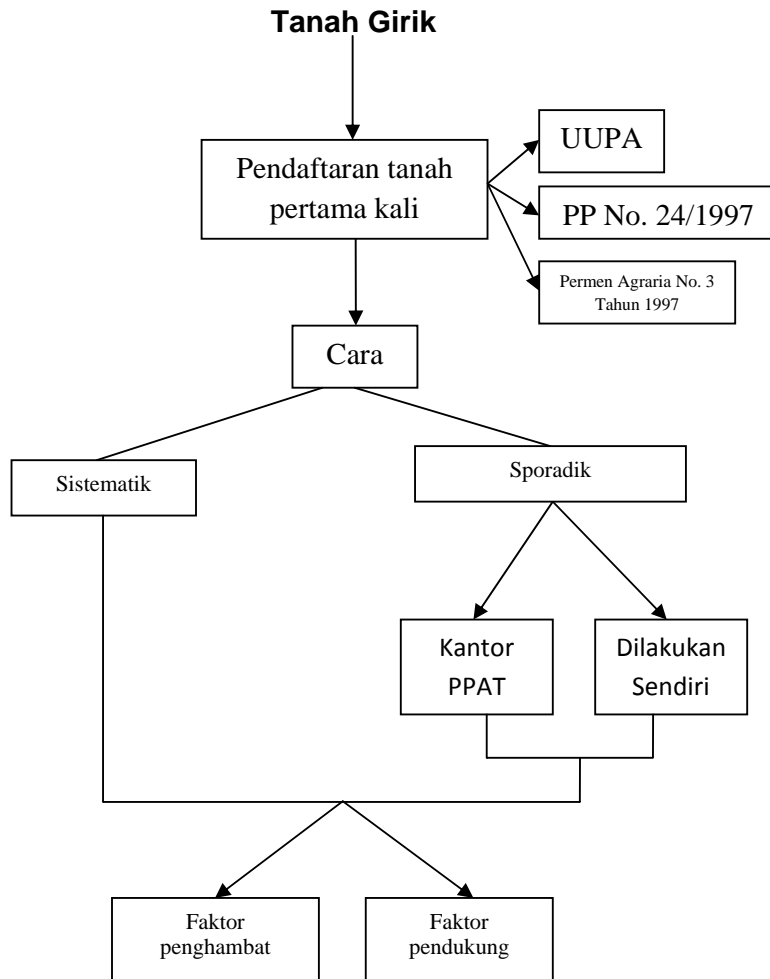
instansi yang berwenang serta tata cara pendaftaran hak tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

## 2. Secara Praktis

- a. Memberikan informasi pada masyarakat luas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.
- b. Diharapkan dapat memberikan referensi pada masyarakat yang berkepentingan dan instansi yang berwenang, sehingga dapat mengambil langkah - langkah serta cara untuk mengatasi kendala - kendala yang terjadi pada pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.

## **E. Kerangka Pemikiran**

a. Kerangka Konsep



Pada kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini.

Dalam hal ini status tanah yang dimiliki masyarakat setempat adalah berupa tanah girik. Pertama-tama bagi Masyarakat yang akan melakukan pegurusan datang ke kantor PPAT. Masyarakat tersebut terlebih dahulu berkonsultasi, setelah setuju kemudian menyerahkan data kepada PPAT, dan tahap selanjutnya PPAT yang melakukan pengurusannya ke Kantor Pertanahan sampai sertipikat terbit, kemudian setelah selesai sertipikat diserahkan kembali kepada pemiliknya.

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadik dan secara sistematis. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan lewat kantor PPAT ataupun dilakukan sendiri oleh pemilik tanah.

Dasar Hukum dari Praktek Pelaksanaan Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang adalah dengan peraturan perundang-undangan diantaranya : Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sporadik.

## b. Kerangka Teori

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 1 angka 9 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah Pertama Kali sebagai berikut , " *Pendaftaran Tanah Pertama Kali* adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini".

Lebih lanjut Pada Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan tentang pengertian pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa *Pendaftaran Tanah* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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.

Dalam pendaftaran tanah pertama kali ini dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara *sistematik*
2. Pendaftaran tanah secara *sporadik*

Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis dan sporadis ini meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.
- b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.
- c. Penerbitan sertipikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.<sup>4</sup>

Fenomena yang terjadi dalam prakteknya, di Kabupaten Tangerang sebagian masyarakat banyak yang melakukan Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadis melalui jasa PPAT. Boedi Harsono dalam bukunya memberikan batasan pengertian tentang pendaftaran tanah secara sporadis sebagai berikut, ” *Pendaftaran Tanah secara Sporadis* adalah: Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan alat-alat bukti. Pembuktian tersebut dapat berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan dari bersangkutan.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, ( Jakarta : Djambatan, 2007 ), Hal. 487

Kadar kebenaran pembuktian oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan yang dianggap cukup akan dijadikan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran hak. Bukti pemilikan pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak. Kemudian apabila Hak tersebut beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak berikutnya, maka dalam hal ini harus dilakukan pembukuan hak. Dalam arti pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi, yaitu hak lama menjadi hak baru yang didaftar.

Konversi merupakan perubahan secara fundamental dari hukum Agraria lama, untuk digantikan menjadi hukum Agraria baru yang bersifat nasional dan berlaku untuk semua golongan di Indonesia. Dengan demikian terselenggaralah unifikasi hukum. Selanjutnya pada pengakuan hak, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanah oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu – pendahulunya selama 20 ( dua puluh ) tahun atau lebih secara berturut – berturut.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan



Pemerintah". Ketentuan ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah membuat para pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di atasnya.<sup>5</sup>

Realisasi untuk mewujudkan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA awalnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Kemudian diubah dengan ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, PP No.24 Tahun 1997 mendapat pengaturan lebih rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaannya.<sup>6</sup>

Tanah-tanah yang belum disertipikatkan dapat menimbulkan konflik dan sengketa. Sebagian besar tanah yang belum

---

<sup>5</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP*, (Bandung : Armico, 1989), hal. 37

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal 82

disertipikatkan ini alat bukti kepemilikannya adalah berupa girik atau pethok. Kondisi ini dapat menyulitkan masyarakat yang akan melakukan pensertipikatan tanah, yaitu pada alat bukti dan kebenaran data tanah. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Pasal 60 ayat (3) dan ayat (4) , mengenai kepemilikan ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :

1. Bukti tertulisnya *lengkap*: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
2. Bukti tertulisnya *sebagian* tidak ada lagi: *diperkuat* keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
3. Bukti tertulisnya *semuanya* tidak ada lagi: *diganti* keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Dalam hal ini Ketiga alat pembuktian diatas semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Masyarakat semakin menyadari akan pentingnya kepemilikan sertipikat. Bukti kepemilikan yang sah dapat memberikan legalitas hukum terhadap penggunaan dan pemilikan tanah, sehingga terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum khususnya bagi para pemilik tanah. Pemilik yang akan melakukan pengurusan permohonan sertipikat, yaitu masyarakat Kabupaten Tangerang pada umumnya, ada yang pendaftarannya dilakukan sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan atau melalui jasa PPAT.

Ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa: " Pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum tersebut ".

Dalam menjalankan tugas pokok dan kewenangannya PPAT lebih lanjut diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 tahun 2006 Pasal 2 menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Masyarakat yang akan melakukan pendaftaran tanah dengan melalui jasa PPAT biasanya datang dan berkonsultasi terlebih dahulu dengan PPAT yang bersangkutan. Masyarakat ini ingin mengetahui gambaran lebih lanjut tentang pengurusan dikantor PPAT tersebut, termasuk didalamnya mengenai biaya dan berapa lama penyelesaian pengurusannya. Kemudian setelah mendapat keterangan yang jelas

dan setuju, maka para pemilik tanah ini menyerahkan berkasnya kepada PPAT. Proses selanjutnya PPAT yang menjalankan dan menyelesaikan pendaftaran tanahnya, sampai sertipikat terbit dan diberikan kembali kepada pemiliknya.

Pada pendaftaran tanah ini ada juga sebagian masyarakat yang melakukan sendiri pendaftarannya. Masyarakat yang melakukan sendiri pengurusan pendaftaran tanahnya biasanya dikarenakan :

1. Masyarakat atau para pihak yang berkepentingan ini ingin mengetahui secara langsung praktek dan cara pendaftarannya.
2. Menganggap bahwa dengan melakukan pendaftarannya sendiri biaya lebih murah daripada mereka menggunakan jasa PPAT.

Sedangkan bagi masyarakat yang memilih untuk menggunakan jasa PPAT dalam melakukan pendaftaran tanahnya karena :

1. Faktor waktu yang tidak memungkinkan bagi si pemilik tanah untuk melakukan pengurusan dan pendaftarannya sendiri.
2. Pemilik tanah merasa kesulitan dan tidak mengerti tentang prosedur dan tata cara pendaftaran tanahnya.

Pada prakteknya dalam pendaftaran tanah ini terdapat faktor penghambat dan pendukung diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Faktor penghambatnya yaitu :

1. Data / riwayat tanahnya tidak lengkap.

2. Antara dokumen fisik dan yuridisnya ada perbedaan.
3. Kronologis akta yang terputus atau hilang.
4. Kemampuan finansial si pemilik tanah yang melakukan pengurusan.

b. Faktor pendukungnya yaitu :

1. Dengan adanya tanah tersebut disertipikatkan dapat menimbulkan kepastian hukum bagi si pemilik tanah.
2. Meningkatkan nilai jual tanah.
3. Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Dalam pendaftaran tanah melalui jasa PPAT berperan dalam berbagai hal diantaranya :

1. Memberikan pelayanan jasa pengurusan bagi sebagian masyarakat yang akan melakukan penerbitan sertipikat melalui jasa PPAT.
2. Memberikan solusi kepada sebagian masyarakat atas permasalahan hukum yang terjadi khususnya hukum pertanahan
3. Sebagai media konsultasi bagi masyarakat di bidang hukum.
4. Sebagai tempat interaksi hukum dengan masyarakat yang bersangkutan dan diharapkan dapat memberikan suatu wacana dan sosialisasi hukum kepada masyarakat.

## F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan - permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

### 1. Metode Pendekatan

Dalam menyusun penulisan tesis ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan penelitian *yuridis empiris*. *Yuridis* adalah mempelajari aturan-aturan yang ada dengan masalah yang diteliti. Sedangkan secara *empiris* adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>8</sup>

Jadi pendekatan *yuridis empiris* maksudnya penulis membahas permasalahan-permasalahan yang ada dengan cara menelaah dan mempelajari peraturan-peraturan yang

---

<sup>7</sup> H. Zainuddin Ali, M.A, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hal 18

<sup>8</sup>Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta :Ghalia Indonesia, 1997), hal 44

ada, disamping itu dengan memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan, baik praktek maupun operasionalnya, dan kejadian-kejadian yang ada dimasyarakat.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. *Deskriptif* adalah untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui jasa PPAT di Kabupaten Tangerang. *Analitis* adalah pengelompokan dan menghubungkan permasalahan yang dibahas, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan tersebut. Jadi *Deskriptif Analitis* adalah prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.<sup>9</sup>

## 3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian secara umum menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer sebagai data utama serta data sekunder sebagai data pendukung atau pelengkap, yang diperoleh dari kepustakaan dan berbagai

---

<sup>9</sup> H.Hadari,dan H.M.Martini, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Pres, 1992), hal.42

literatur atau referensi sejumlah buku-buku yang relevan dengan permasalahan yang telah dirumuskan dan terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bersumber dari bahan-bahan hukum yang mengikat secara yuridis, dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan obyek penelitian. Dalam penulisan ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu :

- 1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) PP No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- 4) Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- 5) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah sporadik.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bersumber dari kepustakaan berupa literatur atau referensi, hasil penelitian, karya ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian.



#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara :

##### 1. Wawancara/ interview.

Pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara lisan dengan responden yang telah ditentukan dan terkait langsung dengan obyek penelitian, diantaranya : 2 (dua) orang PPAT Kabupaten Tangerang, 4 (empat) orang Pemilik Tanah, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yaitu Kasubsi Pendaftaran Hak, Kasubsi Pengukuran.

##### 2. Studi Kepustakaan.

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan

#### 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *analisis kuantitatif* yaitu analisis yang menggunakan penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian

ini setelah data diperoleh dan dikumpulkan maka tahap selanjutnya data tersebut dianalisis yang akan memberikan gambaran dari kenyataan yang ada kemudian akan dijabarkan lebih lanjut. Hasil analisis tersebut didiskripsikan atau dipaparkan dalam susunan yang sistematis dengan mengutamakan mutu (kualitas) data, sehingga dapat diperoleh pemahaman yang mendalam.

### G. Jadwal Penulisan

Adapun jadwal penelitian ini adalah sebagai berikut :

KEGIATAN	BULAN 2009 - 2010																			
	Februari				Maret				April				Mei				Juni			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Penyusunan																				

Proposal	■	■																
Ujian Proposal					■	■												
Pengumpulan data								■	■	■								
Pengolahan data											■	■	■					
Penyusun Tesis																■	■	
Ujian Tesis																		■
																		■

**H. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan hukum ini hasil penelitian yang diperoleh dianalisa, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang Perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan memaparkan tentang landasan teori, untuk memahami penulisan hukum ini yang akan diuraikan dalam gambaram umum mengenai Tinjauan umum tentang Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh dengan mengacu pada Bab II, disajikan dalam bentuk data yang diperoleh secara langsung dari responden maupun data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan difokuskan pada pokok permasalahan yang dirumuskan dalam Bab I, selanjutnya dilakukan pembahasan dengan menggunakan Bab II sebagai analisa.

## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan hasil studi pustaka dari survei lapangan, dan saran–saran dari penulis sehubungan dengan masalah Praktek

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Letak Geografis

Kabupaten Tangerang terletak bagian Timur Propinsi Banten antara garis  $6^{\circ} 00'$ , sampai dengan  $6^{\circ} 20'$  lintang selatan dan garis  $106^{\circ} 20'$ , sampai dengan  $106^{\circ} 43'$  Bujur Timur.

Kabupaten Tangerang mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah utara : Laut Jawa
- b. Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor dan Kabupaten Depok
- c. Sebelah Barat : Kabupaten Serang dan Lebak
- d. Sebelah Timur : DKI Jakarta dan Kabupaten Tangerang

##### 2. Luas Wilayah

Secara administratif Kabupaten tangerang terbagi atas 36 (tiga puluh enam) wilayah kecamatan dan 251 (dua ratus lima puluh satu) Kelurahan, adapun luas wilayah Kabupaten Taangerang adalah  $1.110,38 \text{ Km}^2$

Dari daftar luas tanah diatas bisa kita lihat juga produksi sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten tangerang berdasarkan hak yang dimiliki yaitu Hak Milik, Hak Guna

Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Hak Atas Tanah Wakaf, untuk lebih jelas tentang hak-hak tersebut diatas dapat dilihat tabel di bawah ini

Tabel 1

Produksi Sertipikat Hak Atas Tanah dalam satu tahun (2009) di Kabupaten Tangerang.

No	Jenis sertipikat hak atas tanah	Jumlah	Prosentase
1	Hak Milik	37,944	69,37 %
2	Hak Guna Bangunan	13,740	25,13 %
3	Hak Pakai	364	0,66 %
4	Hak Pengelolaan	-	-
5	Hak Guna Usaha,	884	1,62 %
6	Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	1,473	2,69 %
7	Hak Atas Tanah Wakaf,	286	0,53 %
	Jumlah	54,691	100 %

(Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. 2009)

### 3. Banyaknya Penduduk

Jumlah penduduk Kabupaten Tangerang berdasarkan hasil registrasi kependudukan terakhir tahun 2006 tercatat sebanyak 3.501.499 berdasarkan jenis kelamin baik laki-laki maupun perempuan.

Adapun jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin yaitu :

1.	Penduduk Laki-laki	: 1.780.601
2.	Penduduk Perempuan	: 1.720.898
	Jumlah keseluruhan	: 3.501.499

## **B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kabupaten Tangerang**

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau kepemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 :

- (1). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (2). Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk



melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan beralihnya hak, maka hal ini harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk atau yang berwenang yaitu PPAT.

Permohonan pendaftaran tanah adalah meliputi permohonan untuk mendaftarkan hak baru, hak lama atau pengukuran untuk keperluan tertentu dapat diajukan oleh pemohon sendiri atau melalui PPAT.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) bahwa :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hukum itu.”<sup>10</sup>

Pada masyarakat Kabupaten, khususnya Kabupaten Tangerang sebagian besar masyarakat banyak yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusan permohonan sertipikat. Berdasarkan wawancara yang penulis peroleh dari pemilik tanah, yaitu dengan Bapak Edi, menyatakan bahwa

---

<sup>9</sup> Biro Hukum dan Humas BPN, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta:Koperasi Pegawai BPN “Bumi Bhakti”), Hal. 4

<sup>10</sup> Boedi Harsono.Op.cit. Hal.677

“saya lebih memilih untuk meminta jasa PPAT karena kepraktisannya dalam pengurusan”.<sup>11</sup>

Menurut Bapak Edi yang melakukan pendaftaran tanah dengan meminta jasa PPAT, karena menginginkan adanya kepraktisan, yaitu yang diperoleh adalah setelah semua pengurusan di PPAT selesai tinggal menerima penyerahan sertipikat dari PPAT. Dengan demikian pemilik tanah tidak terlibat dalam proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, tidak semua masyarakat mengerti tentang prosedur pendaftarannya. Pendaftaran tanah secara sporadik memerlukan waktu yang relatif lama untuk penyelesaiannya. Bagi sebagian pemilik tanah yang awam atau tidak mengerti prosedur pendaftarannya lebih cenderung meminta PPAT untuk melakukan pengurusannya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Sholeh dengan jasa PPAT, mengatakan “saya tidak mampu mengurus sendiri karena saya tidak mengerti prosedur pendaftarannya”<sup>12</sup>.

Pendaftaran tanah secara sporadik pada prakteknya memerlukan waktu penyelesaian kurang lebih antara 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun.

---

<sup>11</sup> Edi, *wawancara*, Warga yang mendaftarkan tanah melalui kantor PPAT, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 8-3-2010)

<sup>12</sup> Sholeh, *wawancara*, warga yang mendaftarkan tanah melalui kantor PPAT, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 9-3-2010)

Dalam proses pengurusannya terkadang banyak kesulitan yang dialami pemilik tanah seperti : kronologis akta yang terputus atau hilang. Hal ini dapat menghambat proses pengurusan, apalagi bila yang melakukan pengurusan tidak mengerti solusi atas permasalahan yang terjadi. Akibatnya proses pengurusan menjadi berlarut-larut dan memerlukan waktu lama dalam penyelesaiannya. Bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu mengurus sendiri, maka akan menyerahkan pengurusannya ke PPAT.

Masyarakat Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, ada yang dilakukan oleh masyarakat sendiri dan ada pula yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusannya. Masyarakat yang akan melakukan pengurusan sendiri harus mengecek semua kelengkapan berkas dan memenuhi semua persyaratan yang menjadi prosedur pendaftaran tanah. Dalam hal masyarakat atau pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri akan terlibat langsung dalam praktek pendaftaran tanah tersebut.

Penulis berpendapat bahwa dari hasil wawancara dengan responden diatas, yang melakukan pengurusan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT, sebenarnya pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan oleh pemilik tanah secara langsung.

Hal diatas dapat dilakukan apabila pemilik tanah dapat meluangkan sedikit waktunya untuk melakukan sendiri proses pendaftaran tanahnya, sehingga pemilik tanah terlibat dan mengetahui praktek pendaftaran tanahnya secara langsung.

Namun sebagian besar responden yang lebih memilih untuk melakukan pengurusan melalui kantor PPAT, dikarenakan mereka menginginkan adanya kepraktisan dalam pengurusan.

Kebutuhan masyarakat akan adanya kepraktisan dikarenakan masyarakat mengalami tingkat kesibukan, sehingga mereka tidak memiliki waktu luang untuk melakukan sendiri pengurusannya. Selain itu juga disebabkan oleh faktor ketidakmampuan untuk mengurus sendiri karena tidak mengerti prosedur pendaftaran tanahnya.

Beberapa faktor diatas membuat sebagian masyarakat, khususnya di Kabupaten Tangerang lebih cenderung untuk menggunakan jasa kepengurusan melalui kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut wajar dilakukan oleh masyarakat setempat mengingat padatnya tingkat aktivitas dan kesibukan masyarakat yang terjadi dan sudah menjadi bagian dari pola hidup masyarakat metropolitan.

Dari wawancara penulis dengan Ibu Aisyah yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung mengatakan bahwa "Dalam permohonan sertipikat ini saya mencoba mengurus sendiri karena sambil belajar untuk mengetahui praktek pendaftarannya dan biayanya bisa lebih murah".<sup>13</sup>

Pemilik tanah yang melakukan sendiri pengurusan, juga tidak memungkinkan adanya kesulitan-kesulitan yang dialami selama proses

---

<sup>13</sup> Aisyah, *wawancara*, warga yang mendaftarkan tanah secara langsung, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, ( Tangerang, 10-3-2010)

pendaftaran tanah. Kesulitan yang dialami bagi pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri biasanya diawali dengan ketidak lengkapan data. Data-data yang tidak lengkap terkadang menimbulkan rentetan permasalahan yang dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Data dasar yang dijadikan alat bukti biasanya ada yang masih berupa pethok atau girik tapi ada juga yang sudah berupa akta.

Data yang masih berupa pethok atau girik biasanya menunjuk pada tahun 1960 ke bawah. Data yang masih pethok atau girik ini ada yang status kepemilikannya sudah berubah. Perubahan yang terjadi bisa dikarenakan adanya transaksi jual beli, pewarisan atau hibah. Perubahan status kepemilikan yang disertai beralihnya hak atas tanah biasanya terjadi secara lisan. Hal ini terjadi karena pada tahun-tahun sekitar 1960 kebawah, masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya dengan cara lisan atas dasar kepercayaan.

Penulis berpendapat bahwa dari hasil wawancara penulis dengan responden diatas, yang melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanah, sebenarnya bagi masyarakat yang dapat meluangkan sedikit waktunya, maka pendaftaran tanah yang dilakukan secara langsung oleh masyarakat dapat dilaksanakan dengan mudah. Kemudahan tersebut sebenarnya dapat diketahui secara jelas di Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini kantor pertanahan sudah menetapkan loket-loket mana saja yang harus dilalui, formulir-formulir, serta persyaratan-persyaratan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat yang melakukan secara langsung proses pendaftaran tanah dapat meminta

informasi di Kantor Pertanahan secara langsung, sehingga proses pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan mudah.

Kemudahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Informasi-informasi yang diperoleh masyarakat secara langsung di Kantor Pertanahan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung.

Masyarakat yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah dimungkinkan dapat mencari solusi atas permasalahan yang terjadi sedini mungkin, sehingga kesulitan dalam pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan lebih cepat.

Beralihnya kepemilikan hak atas tanah dari pemilik pertama kepada pemilik berikutnya, atas tanah yang atas haknya masih berupa pethok atau girik juga dapat terjadi dengan cara pemutihan. Akibat dari pemutihan ini secara langsung nama pemilik tanah pertama yang tertera pada pethok atau girik otomatis diganti dengan nama pemilik tanah berikutnya. Terjadinya pemutihan pada pethok atau girik dapat menimbulkan permasalahan yang rumit, khususnya bagi pemilik tanah berikutnya. Terjadinya pemutihan pada pethok atau girik dapat menimbulkan permasalahan yang rumit, khususnya bagi pemilik tanah yang akan melakukan pengurusan permohonan pensertipikatan tanah.

Pemutihan pada pethok atau girik, selain menimbulkan permasalahan juga dapat menyebabkan kekaburan atau ketidakjelasan kepemilikan hak atas tanah. Pada pemutihan tidak terdapat bukti peralihan yang jelas,

sehingga hal ini baru akan diketahui bila pemilik tanah bersangkutan akan melakukan pengurusan. Untuk memperjelas bukti kepemilikan, guna melengkapi kronologi data yang akan dijadikan sebagai syarat pada permohonan sertipikat, maka terlebih dahulu harus dilakukan pengecekan data di kelurahan.

Data pemutihan dari tanah girik atau pethok biasanya terjadi secara lisan. Tidak ada catatan secara jelas dan terperinci mengenai peralihan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Data semacam ini dapat diketahui dengan cara meminta penjelasan dari kelurahan. Apabila data ini diperlukan dalam rangka pemenuhan syarat permohonan sertipikat, maka pemilik tanah yang akan melakukan pengurusan dapat meminta kepada kelurahan setempat agar dibuatkan surat keterangan rincikan data yang disahkan oleh lurah setempat. Surat keterangan rincikan data didalamnya menerangkan silsilah data kepemilikan hak atas tanah, dan berguna untuk menyambung atau mengkaitkan kronologi data dari yang pertama sampai data terakhir yang akan diurus.

Tanah-tanah yang alas haknya masih berupa girik atau pethok dahulunya dimiliki oleh seseorang dengan luas tertentu. Dari luas tanah yang dimiliki sebagian sudah disertipikatkan dan sebagian belum bersertipikat. Dalam hal ini kantor kelurahan dapat berfungsi untuk memberikan informasi data sesuai dengan keperluan yang diminta oleh masing-masing pemilik tanah. Informasi yang dituangkan dalam surat rincikan data dapat bermanfaat sebagai data pendukung bagi pemilik tanah. Hal ini dapat memperjelas pembuktian atas permasalahan yang terjadi pada proses permohonan sertipikat.

Tanah yang belum bersertipikat, selain alas haknya menunjuk pada girik atau pethok, ada juga yang alas haknya sudah berupa akta. Dibuatnya akta sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah. Akta yang dijadikan sebagai bukti peralihan hak atas tanah ada yang dibuat dengan akta PPAT, tetapi ada juga yang dibuat dengan akta Camat. Akta-akta yang dibuat PPAT terdaftar dengan jelas di Kantor Pertanahan. Jadi dengan didaftarkannya Akta PPAT memudahkan bagi pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya untuk mendapatkan informasi mengenai kondisi Akta.

Guna keperluan proses pendaftaran tanah menurut Kasi Pendaftaran hak mengatakan bahwa “pada pendaftaran tanah pemilik diminta untuk menunjukkan Asli Akta Kantor Pertanahan”.<sup>14</sup>

Dalam pendaftaran tanah akta-akta yang diminta biasanya meliputi, akta penjual, akta pembeli dan akta Kantor Pertanahan. Semua akta yang diserahkan harus asli. Untuk akta asli Kantor Pertanahan bisa dicek dan diminta di bagian warkah Kantor Pertanahan. Pemilik tanah yang melakukan pengurusan pensertipikatan diminta untuk mengecek dan mengambil asli akta KP di bagian warkah kantor pertanahan. Selanjutnya asli akta KP tersebut ditunjukkan kepada petugas loket pendaftaran tanah untuk diproses lebih lanjut. Setelah pengecekan yang dilakukan petugas loket pendaftaran tanah selesai, maka asli akta KP dikembalikan lagi ke bagian warkah untuk arsip kantor pertanahan.

---

<sup>14</sup> Jemmy Dolly Winerungan, *wawancara*, Kasubsi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan KabupatenTangerang, (Tangerang, 11-3-2010)



Asli akta KP yang ternyata setelah dilakukan pengecekan tidak ada dan tidak terdaftar di kantor pertanahan dapat dicek terlebih dahulu di Kecamatan. Ada kemungkinan akta tersebut belum didaftarkan atau akta tersebut hilang. Akta yang dibuat oleh Camat bisa dicek di kecamatan. Dan bila akta tersebut belum didaftar ke kantor pertanahan, maka kecamatan akan memberikan surat pengantar ke kantor pertanahan yang menyatakan bahwa akta tersebut telah dibuat di kecamatan dan belum didaftar ke kantor pertanahan.

Pada proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, pemilik tanah harus dapat menunjukkan akta asli. Akta yang dibuat oleh camat khususnya untuk asli akta Kantor Pertanahan terkadang sudah tidak ada arsip aslinya di kecamatan. Jadi apabila pada saat pendaftaran tanah, kantor pertanahan meminta akta aslinya maka kecamatan akan memberikan foto copy akta yang dilegalisir dan disahkan oleh camat setempat. Sedangkan untuk asli akta KP yang setelah dilakukan pengecekan di kecamatan tidak ada dan tidak terdaftar juga di kantor pertanahan, ada kemungkinan akta tersebut terselip atau hilang.

Guna kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menyikapi permasalahan yang terjadi sehubungan dengan hilangnya akta tersebut, maka kantor pertanahan akan membuatkan BAP kehilangan. Dalam hal pembuatan BAP kehilangan hanya akan dilakukan oleh kantor pertanahan setempat, yaitu apabila akta yang hilang adalah akta KP. Sedangkan bila yang hilang akta Pembeli harus dilakukan dengan BAP dari kepolisian.

Hilangnya akta pembeli yang harus ditindak lanjuti dengan BAP dari kepolisian pada prakteknya banyak terjadi pada akta-akta sekitar tahun 1980 ke bawah. Hal ini terjadi dikarenakan pada saat itu masih banyak masyarakat yang tidak memahami akan pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Akibatnya banyak masyarakat yang tidak menyimpan aktanya dengan baik, sehingga rawan akan kehilangan ataupun kerusakan atas akta tersebut.

Akta-akta tanah sekitar tahun 1980 kebawah banyak yang dibuat oleh camat. Hilangnya akta pembeli membuat kantor kecamatan berperan untuk membuat surat pengantar ke kepolisian. Surat pengantar yang dibuat kecamatan berfungsi sebagai pengantar untuk mendapatkan BAP kehilangan dari kepolisian atas hilangnya akta pembeli tersebut.

Pelaksanaan proses pendaftaran tanah relatif lama. Terkadang pada saat pengurusan timbul permasalahan yang tidak terduga dan dapat menghambat jalannya proses pendaftaran tanah. Pemilik tanah yang melakukan sendiri proses pendaftaran tanah terkadang tidak mampu menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Faktor keterbatasan pengetahuan dan dana dapat menghambat kelancaran proses pendaftaran tanah. Apabila hal ini dibiarkan berlarut-larut tanpa ada solusinya proses pendaftaran tanah dapat berhenti, karena pemilik tanah enggan untuk menindak lanjuti pengurusannya. Kondisi seperti ini dapat terjadi karena pemilik tanah sebelumnya sudah mengeluarkan dana untuk melakukan pengecekan data. Namun diluar dugaan muncul kasus pada data tanah yang akan disertipikatkan.

Pemilik tanah merasa telah mengeluarkan dana yang cukup besar, namun pada kenyataannya dana yang disiapkan tidak mencukupi dan bahkan habis. Sementara itu proses pendaftaran tanahnya terhenti karena adanya permasalahan yang terjadi pada data tanah. Ketidak mampu pemilik tanah untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah, bukan hanya dilatar belakangi oleh faktor keterbatasan dana tetapi juga dipengaruhi ketidak mampuan si pemilik tanah untuk mencari solusi atas permasalahan yang terjadi. Akibat dari kondisi ini pemilik tanah membiarkan atau menghentikan begitu saja proses pendaftaran tanah, sampai dia menemukan tempat atau orang yang dianggap dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, dalam hal ini tentunya adalah PPAT.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Hasan mengatakan bahwa "Pensertipikatan tanah ini awalnya saya urus sendiri tapi tanpa diduga setelah proses pensertipikatan berjalan terjadi kasus yang saya tidak tahu bagaimana solusinya, padahal saya sudah mengeluarkan dana yang cukup besar, dan akhirnya saya menyerahkan urusan ini ke PPAT".<sup>15</sup>

Bagi pemilik tanah yang mengurus sendiri pensertipikatan tanah ada yang pada saat pengurusan dapat berjalan dengan lancar tanpa banyak kendala yang dihadapi. Kelancaran pengurusan pensertipikatan tanah dapat terjadi bila data-data tanah tersebut lengkap dan tidak menunjukkan kronologi akta yang rumit dan bertingkat. Adanya akta bertingkat akan menyulitkan pemilik

---

<sup>15</sup> Hasan, *wawancara*, warga yang mendaftarkan tanah melalui kantor PPAT, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 12-3-2010)

tanah terakhir yang menggunakan akta tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pemilik tanah yang terakhir biasanya baru mengetahui pada saat mereka akan melakukan pensertipikatan tanah. Munculnya kasus akta bertingkat dikarenakan terjadinya transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara terus menerus pada tanah yang belum bersertipikat, dengan pembuatan akta setiap kali melakukan transaksi jual beli tanah. Masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat berpendapat bahwa mereka bisa mendapatkan uang dengan cepat, tanpa harus melakukan proses pensertipikatan tanah yang memerlukan waktu relatif lama.

Sebenarnya pada kasus akta bertingkat tanpa mereka sadari pihak pembeli sangat dirugikan. Kerugian ini dapat diketahui apabila pihak pembeli yang tentunya sebagai pemilik terakhir dalam akta tersebut akan melakukan pensertipikatan tanah. Selain kerugian dana pihak pembeli juga dapat mengalami penipuan. Terjadinya akta bertingkat dapat menimbulkan dampak negative berupa tindakan penipuan. Dalam hal ini tanah yang telah dibeli dengan alas hak berupa akta, sebelum diperjual belikan kepada satu pembeli sebelumnya sudah diperjual belikan kepada pembeli lainnya dengan objek tanah yang sama. Tidak adanya bukti peralihan hak atas tanah dengan jelas, ditambah lagi kurangnya pengetahuan masyarakat akan permasalahan tanah tersebut, mengakibatkan tindakan penipuan dapat dengan mudah dilakukan.

Transaksi jual beli tanah-tanah yang belum bersertipikat masih banyak sekali terjadi di masyarakat. Jual beli tanah yang belum bersertipikat ini sering dilakukan masyarakat melalui kelurahan setempat, karena PPAT tidak

akan melayani pembuatan akta bertingkat. Sedangkan masyarakat yang berkepentingan dalam hal ini adalah penjual, berkeinginan untuk segera mendapatkan uang dari hasil penjualan tanah tersebut. Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli ini tidak menyadari akan resiko kerugian yang diterima khususnya bagi pihak pembeli yang tentunya akan sangat dirugikan.

Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa melakukan pengurusan di PPAT memerlukan biaya yang relatif mahal. Sebenarnya dengan masyarakat berkonsultasi dengan PPAT, dapat menimbulkan interaksi yang positif bagi masyarakat mengenai permasalahan hukum yang terjadi, khususnya dalam bidang pertanahan. Masyarakat yang akan melakukan pengurusan permohonan sertipikat dengan memakai jasa PPAT, biasanya terlebih dahulu berkonsultasi dengan PPAT.

Langkah-langkah pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh sebagian masyarakat melalui jasa PPAT menurut PPAT adalah sebagai berikut :

1. Masyarakat / pemilik tanah yang berkepentingan 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. Jangka waktu pengurusan permohonan sertipikat kurang lebihnya akan terselesaikan dalam tempo 1 tahun.
  - c. Biaya pengurusan

Mengenai biaya masing-masing PPAT akan ditentukan berdasarkan ragam kasus yang terjadi dengan tingkat kesulitan yang berbeda.

4. Setelah pemilik tanah setuju maka semua ketentuan dari persyaratan diatas akan dipenuhi oleh pemilik tanah disertai dengan penyerahan berkas dan biaya ke PPAT.<sup>16</sup>

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.

Dalam melakukan proses pengurusan pensertipikatan tanah, PPAT biasanya memberikan kuasa pengurusan kepada karyawannya. Jadi dalam menjalankan tugas kesehariannya PPAT memberikan surat tugas dan surat kuasa kepengurusan kepada karyawannya. Pemberian surat tugas dan kuasa yang diberikan masing-masing PPAT kepada karyawannya akan memudahkan kantor pertanahan. Adanya berkas-berkas yang kurang lengkap dapat segera disampaikan oleh kantor pertanahan kepada PPAT ataupun karyawannya. Mengenai adanya data yang kurang sebelum dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan, PPAT akan meminta kepada pemilik tanah untuk segera menyerahkan kekurangan data yang dimaksud.

---

<sup>16</sup> Niniek Sri Rejeki, *wawancara*, PPAT Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 22-3-2010)

Berdasarkan wawancara penulis dengan PPAT mengatakan bahwa “data-data yang diserahkan pemilik tanah kepada kantor PPAT 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.<sup>17</sup>

Dari data-data yang diserahkan pemilik tanah dapat diketahui kekurangan datanya. Adanya kekurangan data merupakan suatu bentuk pengembangan kasus dari proses pensertipikatan tanah. Terjadinya kekurangan data baik itu dari pemilik tanah, PPAT ataupun instansi kantor pertanahan, akan memerlukan waktu tunggu.

Kondisi ini membuat proses pengurusan menjadi tersendat dan terkadang terhenti sejenak, karena untuk melengkapi kekurangan data. Jadi untuk mengatasi tersendatnya proses pengurusan, perlu adanya kerjasama dan komunikasi yang baik antara pemilik tanah, PPAT dan instansi kantor pertanahan. Hal ini demi untuk mendukung terwujudnya kelancaran proses pensertipikatan yang dilakukan sebagian masyarakat melalui PPAT.

---

<sup>17</sup> Niniek Sri Rejeki, *wawancara*, PPAT Kabupaten Tangerang, (Tangerang,22-4-2010)

Semua data yang sudah lengkap akan didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan untuk diproses lebih lanjut. Menurut wawancara penulis dengan kasi pendaftaran hak Kabupaten Tangerang, menyatakan bahwa langkah-langkah dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah :

1. Pemohon mengajukan permohonan pada kantor pertanahan agar didaftarkan haknya dengan melampirkan data-data yang diperlukan diantaranya.
  - a. Surat pernyataan kepemilikan suatu bidang tanah.
  - b. Surat pernyataan bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa (tidak digadaikan dan tidak pula dalam sitaan)
  - c. Surat pernyataan pemilikan tanah dan mengisi formulir dari kantor pertanahan yang didalamnya memuat tentang daftar riwayat tanah, saksi-saksi serta batas-batas tanah ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan dengan diketahui dan ditanda tangani oleh lurah dan camat setempat.
2. Pemohon membayar biaya di loket pendaftaran kantor pertanahan.
3. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran serta pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
4. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut petugas akan mengeluarkan gambar situasi berupa peta dalam ukuran berskala yang menerangkan letak tanah, keadaan tanah, batas dan luas tanah yang dimaksud.
5. Selanjutnya dari hasil pengukuran yang didapat dilapangan dituangkan dalam suatu risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang



- ditanda tangani oleh seluruh anggota (tetangga batas, lurah setempat, petugas pertanahan dan pengukuran yang ditunjuk).
6. Melakukan pemeriksaan data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) oleh panitia pemeriksaan "A" yang ditunjuk.
  7. Kemudian kepala kantor pertanahan mengumumkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Pengumuman tersebut dilakukan selama 60 hari (2 bulan) berturut-turut di kantor pertanahan, kelurahan dan kecamatan.
  8. Apabila waktu pengumuman sudah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain atas pengumuman tersebut, maka kepala kantor pertanahan memberikan pengakuan hak sebagai hak milik pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
  9. Setelah kantor pertanahan memberikan pengakuan hak kepada pemegang yang bersangkutan, oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah menurut ketentuan yang berlaku. Buku tanah dan sertipikat hak milik yang bersangkutan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang. Apabila Kepala Kantor berhalangan maka buku tanah dan sertipikat ditanda tangani oleh Kepala Seksi pengukuran dan pendaftaran hak.
  10. Selanjutnya sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang tercantum namanya dalam buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Jemmy Dolly Winerungan, *wawancara*, Kasi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ( Tangerang, 18-3-2010)

Semua proses pengurusan diatas rata-rata terselesaikan dalam waktu antara 7 (tujuh) bulan sampai 1 (satu) tahun. Proses pengurusan permohonan sertipikat diatas bagi sebagian masyarakat yang melakukan pengurusannya melalui PPAT, maka setelah sertipikat jadi akan segera diambil oleh PPAT. Namun bagi PPAT yang dalam pengurusannya dilakukan oleh karyawannya maka karyawan tersebut akan mengambil sertipikat di kantor pertanahan, dengan menunjukkan surat tugas ataupun surat kuasa kepengurusan dari PPAT. Sertipikat yang sudah diambil dari kantor pertanahan kemudian diserahkan kepada pemilik tanah, tentunya setelah pemilik tanah tersebut menyelesaikan dan membayar biaya administrasi kepengurusan di PPAT.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah penulis mencermati berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 11 menyatakan bahwa “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”

Pada PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 12 ayat (1) menyatakan, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertipikat
  - d. Penyajian data fisik dan atau yuridis
-

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) yaitu :

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor Pertanahan.

Penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Tangerang, khususnya pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, sangat rawan akan terjadinya konflik pertanahan. Sebagian masyarakat yang awam hukum juga rawan sekali akan terjadinya penipuan. Data-data yang dimiliki dan dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum

menjamin adanya kepastian hukum. Hal ini terjadi karena bukti yang dimiliki sebagian besar masih berupa girik/pethuk.

Bukti kepemilikan tanah yang alas haknya masih berupa girik/pethuk, pada proses pelaksanaan pendaftaran tanah harus dapat dibuktikan dengan jelas dan lengkap.

Dalam hal ini baik data fisik dan data yuridisnya harus dapat menunjukkan sinkronisasi data yang mendukung terhadap pembuktian data tanah tersebut. Data-data tanah yang jelas dan lengkap dapat mendukung lancarnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat merasa aman, apabila data tanah yang mereka miliki dipastikan benar, jelas dan lengkap oleh Kantor Pertanahan. Dari kondisi ini masyarakat berharap di kemudian hari tidak terjadi permasalahan karena ada pihak yang merasa dirugikan atas bidang tanah tersebut.

Jadi dengan demikian setelah sertipikat diterbitkan dapat menjamin dan memberikan kepastian hukum atas hak suatu bidang tanah kepada pemiliknya.

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap benar dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah harus dapat dilakukan dengan cara efektif.

Bagi pemilik tanah dapat membuktikan hak atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya dengan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat.

Dari hasil penelitian diatas penulis berpendapat bahwa sebagian masyarakat yang lebih memilih untuk melakukan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT dikarenakan masyarakat mengalami kesibukan, sehingga masyarakat menginginkan adanya kepraktisan. Selain itu masyarakat tidak mampu mengurus sendiri karena mereka tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah.

Fenomena yang terjadi di atas menurut penulis berdasarkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka belum dapat dilaksanakan secara optimal.

Pada prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik cenderung lebih sulit, prosesnya lama, jangka waktu penyelesaiannya lama, dan terkadang rumit bahkan terkesan berbelit-belit serta biayanya mahal dan ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.

### **C. Cara Masyarakat Melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kabupaten Tangerang**

Pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Tangerang dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan bukti hak atas suatu bidang tanah yang dimilikinya.

Pada prakteknya pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Tangerang, ada yang pendaftarannya dilakukan oleh masyarakat atau pemilik tanah sendiri, tetapi ada juga sebagian masyarakat yang melakukan pendaftarannya dengan meminta jasa pengurusan dari PPAT.

Sebagian masyarakat beranggapan bahwa dengan mereka meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusannya, maka masyarakat tersebut tidak terlibat dalam proses pendaftarannya yang relatif lama dan rumit.

Masyarakat ini menginginkan adanya kepraktisan dan kemudahan dengan mereka meminta jasa PPAT dalam pengurusannya. Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada prakteknya ada yang menolak untuk melakukan jasa pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari masyarakat. Namun ada juga PPAT yang mau menerima pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari masyarakat. Bagi PPAT yang mau membantu masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dikarenakan oleh beberapa faktor.

Menurut wawancara penulis dengan PPAT memberikan alasan diantaranya karena :

1. Pemilik tanah bersangkutan sudah menjadi klien tetap di Kantor PPAT, sehingga tidak menutup kemungkinan klien tersebut memiliki berbagai urusan di bidang pertanahan lainnya termasuk permohonan pensertipikatan tanah.
2. Pemilik tanah yang datang biasanya akan melakukan transaksi jual beli tanah dan minta dibuatkan akta jual beli sekaligus mengurus permohonan pensertipikatannya karena objek tanah dalam transaksi jual beli tersebut belum disertipikatkan.
3. Pemilik tanah yang akan melakukan pengurusan biasanya datang dari tetangga atau masyarakat yang tinggal berdekatan di sekitar lingkungan kantor PPAT.
4. Pemilik tanah ada yang menawarkan biaya pengurusan yang cukup besar, karena terkadang tidak semua PPAT mau menerima pengurusan permohonan pensertipikatan dengan alasan prosesnya memerlukan waktu yang relatif lama dan rumit.

5. Bagian dari suatu rangkaian urusan yang menjadi bagian kerja di Kantor PPAT.<sup>19</sup>

Misalnya : PPAT yang menjalin rekanan kerjasama dengan suatu bank, kemudian nasabahnya mengajukan kredit dengan anggunan bidang tanah yang belum bersertipikat. Dalam hal ini dapat diuruskan oleh PPAT tersebut.

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

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

Ketiga bentuk cara pendaftaran tanah diatas dilakukan oleh masyarakat dengan alasan diantaranya dikarenakan :

- a. Alasan melakukan sendiri pendaftaran tanah secara sporadik :
  - Dapat mengetahui secara langsung praktek pendaftarannya.
  - Biayanya murah.
  - Dapat terlibat langsung pada proses pendaftarannya.
- b. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui jasa PPAT

---

<sup>19</sup> Abdul Rizqi, *wawancara*, PPAT Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 19-3-2010)

- Dilatar belakangi oleh faktor ketidak tahuan sebagian masyarakat akan prosedur pengurusan dan pendaftarannya.
  - Masyarakat yang bersangkutan tidak mau terlibat dalam proses pendaftaran yang relatif lama dan rumit.
  - Pengurusan melalui PPAT dianggap lebih praktis dan mudah.
- c. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis
- Biayanya relatif murah
  - Lebih mudah karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan prakarsa dan pemerintah.

Daftar diatas menunjukkan beragamnya bentuk praktek pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya masyarakat di KabupatenTangerang. Tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat memicu timbulnya konflik pertanahan. Dengan berkembangnya tingkat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, membuat masyarakat sadar akan pentingnya bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah. Kebutuhan masyarakat atas bukti hak suatu tanah mendorong masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Dari hasil penelitian menunjukkan prosentase pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik adalah berbanding antara 60% dan 40%. Maksudnya dalam prosentase 60% dilakukan oleh masyarakat dengan memakai jasa PPAT. Sedangkan 40% dilakukan oleh masyarakat secara langsung dan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Fernaldy M. Amin, *wawancara*, Kasubsi Pengukuran, kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 20-3-2010)



Kondisi yang tidak memungkinkan bagi pemilik tanah untuk melakukan sendiri permohonan pensertipikatan, membuat sebagian masyarakat meminta jasa pengurusan melalui PPAT. Dalam prakteknya PPAT yang melakukan pengurusan permohonan pensertipikatan juga mengalami berbagai kesulitan, menurut PPAT kesulitan tersebut diantaranya adalah :

1. Pemilik tanah meminta percepatan penyelesaian pengurusan. Namun dengan berjalannya proses pengurusan ternyata terjadi masalah pada data tanah, sehingga membuat proses pengurusan menjadi terhambat dan tidak dapat terselesaikan secara cepat.
2. Membengkaknya biaya pengurusan diluar perkiraan dari biaya yang sudah diprediksi.
3. Adanya penyesuaian terhadap peraturan baru yang dikeluarkan BPN, dimana proses pengurusan sudah berjalan. Hal ini dapat menghambat jalannya proses pengurusan, yaitu adanya persyaratan yang harus disesuaikan dengan peraturan baru dan terkadang juga dapat mempengaruhi semakin besarnya biaya pengurusan yang sudah ditetapkan PPAT dengan kesepakatan pemilik tanah.
4. Faktor ketidak tahuan dalam proses pengurusan dapat menimbulkan kesalahan persepsi dari pemilik tanah terhadap kinerja PPAT. Dalam hal ini PPAT harus dapat menjalin komunikasi yang jelas dengan pemilik untuk membangun kepercayaan demi terwujudnya citra baik PPAT dalam memberikan pelayanan kepengurusan.
5. Keterbatasan dana pengurusan dari pemilik tanah dapat menghambat jalannya proses pengurusan. <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Abdul Rizqi, *wawancara*, PPAT Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 19-4-2010)

Kesulitan-kesulitan yang dialami PPAT dalam melakukan proses pengurusan dapat dikoordinasikan dengan kantor pertanahan. Dengan koordinasi diharapkan dapat memberi solusi atas permasalahan yang sedang terjadi. Salah satunya mengenai kelengkapan data dan daftar riwayat tanah. Selama data-data yang dijadikan pendukung dalam proses pendaftaran tidak terjadi sengketa, maka kantor pertanahan akan membantu jalannya proses pendaftaran agar lebih mudah dalam pelaksanaannya. Bantuan tersebut dilakukan kantor pertanahan agar proses pendaftaran tanah berlangsung dengan lancar.

Tidak dapat dipungkiri bahwa proses permohonan pensertipikatan tanah memerlukan proses yang panjang dan rumit. Apalagi data-data yang alas haknya menunjuk pada pethok/girik, bukti peralihannya banyak yang tidak terdaftar dengan jelas. Kondisi seperti ini merupakan tantangan bagi PPAT dalam menyelesaikan pengurusannya. Sistem kerja PPAT adalah bagian dari kantor pertanahan, hubungan kerja antara PPAT dengan kantor pertanahan merupakan suatu bentuk hubungan timbal balik yang sistematis. Dari hubungan kerja yang terjalin kantor pertanahan menerima beragam jenis berkas dari PPAT.

Beragamnya jenis berkas yang masuk ke kantor pertanahan akan diikuti pula dengan beragamnya bentuk kepengurusan. Dari bentuk kepengurusan yang ada, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan proses masing-masing. Dan untuk pelaksanaannya akan dilakukan oleh petugas yang ditunjuk. Dari beragamnya bentuk dan proses pengurusan yang masuk ke kantor

---

pertanahan, permohonan pensertipikatan tanah merupakan salah satu bentuk kepengurusan yang memerlukan proses paling lama dibanding dengan proses pengurusan lainnya.

Pada prakteknya kantor pertanahan mau menerima pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari PPAT karena menurut Kasubsi Pendaftaran Hak menyatakan bahwa :

1. PPAT merupakan mitra kerja kantor pertanahan yang rutinitas kerja PPAT adalah bagian dari rutinitas kerja kantor pertanahan.
2. Dengan PPAT yang melakukan pendaftarannya akan memudahkan kantor pertanahan dalam mengkoordinir jumlah berkas dan data yang masuk.
3. Proses pendaftaran tanah secara sporadik sudah merupakan bagian dari pekerjaan PPAT dan bahkan sering dilakukan oleh PPAT, sehingga berkas yang datang dari PPAT cenderung lebih terkoordinir dengan rapi dan lebih cepat dalam pemenuhan persyaratan pendaftarannya.
4. Jumlah berkas PPAT lebih banyak jadi dapat memberikan pemasukan pendapatan bagi kantor pertanahan.
5. Sistem kerja antara PPAT dengan kantor pertanahan merupakan suatu rangkaian kerja simbiosis mutualisme yaitu terjalin hubungan kerja yang saling menguntungkan dan melengkapi satu sama lain.<sup>22</sup>

Kantor Pertanahan bersedia menerima pendaftaran tanah sporadik dari PPAT dikarenakan lebih mudah dari pada pendaftaran yang dilakukan

---

<sup>22</sup> Jemmy Dolly Winerungan, *wawancara*, Kasubsi Pendaftaran Hak , Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, (Tangerang, 11-4-2010)

oleh sebagian masyarakat secara langsung. Dari hasil penelitian kemudahan-kemudahan tersebut diantaranya dikarenakan :

1. PPAT sudah terbiasa melakukan proses pendaftaran tanah sehingga PPAT cenderung lebih banyak inisiatif dan alternatifnya dalam mengantisipasi dan menyikapi permasalahan yang terjadi sedini mungkin.
2. PPAT sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah sehingga pegawai Kantor Pertanahan yang bertugas tidak harus memberikan penjelasan yang lebih detail dan mendalam.
3. Pekerjaan PPAT merupakan bagian dari pekerjaan jasa kepada masyarakat sehingga PPAT berusaha menyelesaikan proses pengurusan dengan lebih cepat.

Sekalipun Kantor Pertanahan beranggapan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan melalui jasa PPAT lebih mudah, tetapi Kantor Pertanahan juga tetap memberikan pelayanan terbaik bagi sebagian masyarakat yang melakukan sendiri pendaftarannya. Dengan adanya masyarakat yang melakukan sendiri proses pendaftarannya, sebenarnya bagi Kantor Pertanahan dapat memberikan kemudahan. Dari hasil penelitian penulis kemudahan yang didapat Kantor Pertanahan terhadap masyarakat yang melakukan sendiri proses pendaftarannya adalah sebagai berikut :

1. Permohonan pendaftaran biasanya dilakukan sendiri secara langsung oleh pemilik tanah bersangkutan, dalam hal ini pemilik tanah lebih mengetahui tentang daftar riwayat tanahnya secara jelas.
2. Dalam hal pengurusan permohonan pendaftaran yang dilakukan dengan kuasa biasanya dilakukan oleh ahli warisnya atau orang terdekat dalam

keluarganya, sehingga apabila ada data-data yang kurang lengkap sehubungan dengan para pihak yang dalam permohonan pendaftaran dapat segera dipenuhi mengingat para pihak tersebut sebagian besar masih kerabatnya sendiri.

Dalam praktek pendaftaran tanah secara sporadik, selain kemudahan yang diterima diatas, kantor pertanahan juga mengalami kesulitan-kesulitan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik, baik yang pendaftarannya melalui PPAT maupun yang didaftarkan langsung oleh masyarakat. Kesulitan yang dialami Kantor Pertanahan dari pendaftaran tanah secara sporadik melalui PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkas dari PPAT cenderung lebih banyak bahkan hampir setiap hari ada dan berlangsung secara terus-menerus. Hal ini menuntut petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk harus lebih teliti dalam melaksanakan pekerjaannya. Dari kondisi seperti ini kemungkinan yang terjadi berkas tertukar atau terselip bahkan bisa jadi hilang, kondisi ini tentunya akan menjadi resiko dan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
2. Permintaan percepatan pengurusan dari PPAT terkadang membuat Kantor Pertanahan harus berusaha semaksimal mungkin dalam memberikan pelayanan dan penyelesaiannya.

Sedangkan kesulitan-kesulitan yang dialami Kantor Pertanahan, sehubungan dengan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan sendiri oleh masyarakat secara langsung, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Adanya masyarakat yang tidak tahu dan tidak memahami tentang prosedur pendaftaran tanah menuntut adanya penjelasan secara jelas dan lebih mendetail dari petugas pendaftaran tanah.
2. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah, juga membuat petugas pendaftaran tanah harus dapat bersifat profesional dan extra sabar dalam menghadapi berbagai karakter masyarakat yang akan melakukan pengurusan.
3. Proses pendaftaran tanah terkadang menjadi lama dan berlarut-larut bagi sebagian masyarakat yang belum terbiasa melakukan pengurusan. Hal ini biasanya terjadi karena masyarakat yang bersangkutan merasa mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, termasuk juga dalam hal melengkapi kekurangan data. Akibatnya urusan menjadi tertunda, lama dan bahkan bisa berlarut-larut.
4. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara berulang-ulang oleh sebagian masyarakat dapat menyebabkan tertundanya pekerjaan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran seperti ini biasanya terjadi karena terhentinya suatu proses pendaftaran yang disebabkan oleh suatu hal tertentu, dan pendaftarannya dilakukan dengan kepengurusan yang berganti-ganti.

Cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali penulis cermati sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997, tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikelompokkan menjadi dua, yaitu

1. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik

## 2. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis

Pada pendaftaran tanah secara sporadis berdasarkan

Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 yaitu meliputi :

Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadis dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13 Permohonan yang dimaksud meliputi permohonan untuk : Persiapan permohonan hak baru

- a) Pemecahan, pengesahan dan penggabungan bidang tanah.
- b) Pengembalian batas
- c) Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah
- d) Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku
- e) Lain-lain dengan persetujuan pemegang hak

Permohonan dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diantaranya :

Groose akta hak eigendam, surat tanda bukti hak milik, sertipikat hak milik surat keputusan pemberian hak milik, pethuk pajak bumi/landrente/girik/pipil/kekitir/verponding Indonesia, akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf, risalah lelang, surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah, surat keterangan riwayat tanah, dan lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, maka :

- a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha sampai dengan 1000 Ha dilaksanakan oleh Kantor Wilayah
- b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Pengumuman Data Fisik dan data yuridis, dan Pengesahannya untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal kepala kantor pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah

Sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sistematis meliputi :  
Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan, Kegiatan pengukuran titik dasar



teknik, pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, serta pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dapat dilaksanakan oleh pihak swasta. Persyaratan pihak swasta yang dapat ditugaskan melakukan tugas ditetapkan oleh Menteri

Penetapan Lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan oleh Menteri atas usul kepala kantor wilayah, yaitu satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu Desa/ Kelurahan. Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan atas rencana kerja kantor pertanahan dengan mengutamakan wilayah Desa/Kelurahan yang diantaranya :

- a) Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis
- b) Jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada
- c) Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi
- d) Merupakan daerah pertanian yang produktif
- e) Tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional

Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran pemerintah pusat atau daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan menteri

Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahan untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh panitia

ajudikasi, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan.

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan

Menurut penulis pendaftaran tanah baik yang dilakukan secara sporadik dan secara sistematis, pada dasarnya bermaksud untuk mendapatkan bukti yang kuat atas hak suatu bidang tanah.

Pada prakteknya pendaftaran tanah secara sporadik, cenderung lebih sulit dan jangka waktu penyelesaiannya lama. Kondisi ini selayaknya mendapatkan perhatian yang serius dari pemerintah, mengingat akan pentingnya penyelenggaraan pendaftaran tanah guna terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Sedangkan pada pendaftaran tanah secara sistematis, sebenarnya dapat berjalan efektif apabila dilakukan secara rutin. Tentunya dengan kepastian waktu yang terprogram secara jelas dari pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan prakarsa dari pemerintah, sehingga prosedur pelaksanaannya lebih mudah dan biayanya relatif lebih murah.

Fenomena pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan secara sistematis, memberikan penawaran/pilihan yang berbeda terhadap masyarakat yang akan melaksanakan pendaftaran tanah. Pilihan masyarakat pada salah satu tipe pelaksanaan

pendaftaran tanah, biasanya dipengaruhi oleh tingkat kebutuhan masyarakat akan kepentingannya terhadap fungsi dan kegunaan tanah.

Kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, dapat meningkatkan keperluan masyarakat di bidang pertanahan. Keperluan masyarakat akan tanah, selain sebagai tempat tinggal juga untuk keperluan kegiatan ekonomi. Bagi masyarakat yang melakukan kegiatan ekonomi pertanahan biasanya untuk keperluan jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit dll.

Menurut uraian diatas, penulis berpendapat bahwa pendaftaran tanah secara sistematis tidak dapat berjalan efektif, karena pengadaannya hanya akan terjadi berdasarkan prakarsa dari pemertintah.

Sementara pendaftaran tanah secara sporadik justru dapat berjalan lebih efektif, apabila didukung dengan kebijakan-kebijakan pemerintah diantaranya dengan :

1. Mempermudah proses atau prosedur pendaftaran tanah.
2. Mempercepat proses penyelesaian pendaftaran tanah.
3. Meringankan biaya pendaftaran tanah.

Selain itu menurut pendapat penulis pendaftaran tanah secara sporadik berdampak positif terhadap masyarakat yaitu :

1. Meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Masyarakat dapat menentukan sendiri kapan mereka akan melakukan pendaftaran tanah.
3. Masyarakat tidak harus menunggu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Dari hasil penelitian diatas, penulis berpendapat bahwa sebagian masyarakat khususnya di Kabupaten Tangerang, yang lebih memilih untuk melakukan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT, merupakan suatu tindakan dan pilihan yang wajar.

Pilihan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah melalui PPAT, dikarenakan masyarakat mengalami kesulitan sehingga mereka memerlukan adanya kepraktisan dalam pengurusannya. Selain itu masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusan sendiri karena mereka tidak mengetahui prosedur pendaftaran.

Bagi masyarakat, khususnya di Kabupaten Tangerang, keberadaan PPAT yang melakukan jasa pendaftaran tanah sangat bermanfaat, walaupun pada dasarnya PPAT dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali tidak ada peraturan ataupun institusi-institusi yang mengaturnya.

Realita yang terjadi di Kabupaten Tangerang pada keberadaan PPAT yang melakukan jasa pendaftaran tanah, menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat.

Prosentase yang terjadi di lapangan berbanding antara 60 % dan 40 %, yaitu 60 % dilakukan melalui kantor PPAT sedangkan 40 % nya dilakukan oleh masyarakat secara langsung dan secara sistematis.

#### **D. Faktor-faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik terdapat adanya faktor-faktor yang menjadi menghambat dan pendukung. Timbulnya berbagai faktor tersebut dapat menyebabkan terjadinya bermacam-macam kendala sekaligus motivasi bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah.

##### **a. Faktor – Faktor Penghambat**

Adapun mengenai faktor-faktor menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah :

1. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
2. Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
3. Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
4. Kronologi akta yang terputus atau hilang.
5. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
6. Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.

7. Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
8. Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

Berbagai kendala yang terjadi di atas dapat menjadi penghambat dan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam mengatasi kendala yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan kantor instansi lainnya. Dari sosialisasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

#### **b. Faktor-Faktor Pendukung**

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah sebagai berikut :

1. Dengan dilaksanakannya pendaftaran 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 tanah.

Terhadap terjadinya faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik penulis mencermati berkaitan dengan PP No. 20 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 3 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- (1) Untuk memberikan 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) 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;
- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Menurut penulis, terhadap terjadinya berbagai kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sebenarnya diawali dari :

1. Keadaan obyektif tanah-tanahnya.

2. Sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Kondisi ini menurut penulis, masih belum cukup untuk menjawab dan memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat, dengan hasil yang memuaskan. Dengan demikian tujuan dari pendaftaran tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 diatas belum dapat terselenggara secara optimal.

Sementara itu menurut penulis dalam rangka meningkatkan dukungan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah diperlukan faktor pendukung yang lebih baik dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Faktor-faktor pendukung diatas dapat bermanfaat baik terhadap masyarakat, pemerintah maupun hukum yang berlaku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dengan diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat. Masyarakat yang telah mempunyai alat bukti sertipikat akan mendapat kekuatan hukum yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

Dalam pemerintahan berguna untuk keperluan bagi pembangunan oleh pemerintah yang memerlukan data-data otentik dibidang pertanahan. Dengan demikian data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik, sehingga apabila saatnya diperlukan dapat dengan mudah mencarinya.



Sedangkan bagi kepentingan hukum sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan sudah dijamin oleh undang-undang. Dalam hal ini bila terjadi sengketa tanah terutama di pengadilan, dengan adanya sertipikat akan lebih mudah untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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

1. Praktek pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari animo masyarakat yang lebih cenderung menggunakan jasa PPAT sebanyak 60% dan 40% secara sistematis.
2. Masyarakat di Kabupaten Tangerang melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara :
  - a. Masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya.
  - b. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT.
  - c. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis.
3. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut :
  - a. **Faktor-Faktor Penghambat :**

- 1) Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
- 2) Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
- 3) Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
- 4) Kronologi akta yang terputus atau hilang.
- 5) Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
- 6) Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.
- 7) Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
- 8) Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

**b. Faktor-Faktor Pendukung :**

- 1) Dengan dilaksanakannya pendaftaran 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 tanah.

## **B. Saran - Saran**

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis 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. Kepada kantor pertanahan agar dapat memberikan sosialisasi hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga diperoleh pemahaman dan keterangan yang lebih jelas mengenai prosedur dan proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.
3. Kepada PPAT supaya dapat memberikan pelayanan yang baik dan waspada dalam menyikapi proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik yang berpotensi konflik, sehingga diperlukan keprofesionalan seorang PPAT dalam menangani dan menyelesaikan permasalahan yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku :

- A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPA*, Alumni Bandung.
- Effendi Peranin, 1994, *Hukum Agraria, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herman Hermit, 2003, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- H. Zainuddin Ali, M. A, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H.Hadari, dan H.M.Martini, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada Pres, 1992), hal.42.
- Hadi setia tunggal, 2009, *Peraturan Pertanahan*, Haravindo, Jakarta.
- Kansil, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

- M. Yahya Harahap, 2003, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Roni Hanitijo Soemitro, 1997, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh, K. Wantjik, 1979, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh Adiwinata, 1984, *Bunga Rampai Hukum Perdata Tanah Pertama*, CV. Remaja Karya, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedjendro Kartini, 2010, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Jakarta.

## **B. PERUNDANG-UNDANGAN :**

Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

PP No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, yang Mengatur Tentang Pendaftaran Tanah Sporadik.

Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

