

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSETIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

Nova Oktaviati Angelina¹, Besty Habeahan²

novaoktaviati.angelina@student.uhn.ac.id¹, besty.habeahan@uhn.ac.id²

Universitas HKBP Nommensen Medan

Abstrak: Salah satu caranya adalah dengan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadic untuk memperoleh hak atas tanah yang belum bersertifikat di Indonesia. Proses ini penting untuk memberikan kejelasan hukum atas kepemilikan lahan dan menghindari konflik tanah Setelah itu. Artikel ini akan mengulas evaluasi hukum atas prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik, serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Pendekatan yuridis dalam pendaftaran tanah secara sporadik melibatkan beberapa langkah penting, termasuk pengumpulan dokumen-dokumen yang mendukung klaim kepemilikan, pengukuran tanah, dan verifikasi oleh pejabat pertanahan. Selain itu, perlu adanya koordinasi antara pemohon dengan instansi terkait untuk memastikan keabsahan dan keakuratan data yang disampaikan. Kendala yang sering muncul dalam proses ini meliputi minimnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran, kurangnya dokumen pendukung, dan birokrasi yang rumit. Pada akhirnya, pendaftaran tanah secara sporadik Diharapkan bahwa metode dan pendekatan ini akan memberikan kejelasan hukum kepada pemilik tanah dan mendukung pembangunan berkelanjutan di Indonesia.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Secara Sporadik, Belum Bersertifikat.

Abstract: One way is to register land for the first time sporadically to obtain rights to land that has not been certified in Indonesia. This process is important to provide legal clarity over land ownership and avoid land conflicts afterwards. This article will review the legal evaluation of the procedures and processes for sporadic land registration, as well as the obstacles faced in its implementation. The juridical approach to sporadic land registration involves several important steps, including the collection of documents supporting ownership claims, land measurements, and verification by land officials. Apart from that, there needs to be coordination between the applicant and the relevant agencies to ensure the validity and accuracy of the data submitted. Obstacles that often arise in this process include the public's lack of knowledge about registration procedures, lack of supporting documents, and complicated bureaucracy. Ultimately, sporadic land registration It is hoped that this method and approach will provide legal clarity to land owners and support sustainable development in Indonesia.

Keywords: Sporadic Land, Registration, Not Yet Certified.

PENDAHULUAN

Karena tanah merupakan sumber daya alam yang menyediakan Kebutuhan gizi manusia, maka manusia sangat bergantung padanya. Pada tanggal 24 September 1960, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043 mulai berlaku. Dijelaskan dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 Tahun 1960. Undang-undang tersebut lebih sering disebut sebagai UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yang ruang lingkupnya terdiri dari ruang angkasa, air, dan bumi dan sumber daya alam yang terdapat di dalamnya. Dilihat dari ciri-ciri ketentuannya, UUPA merupakan kebijakan pemerintah yang memberikan izin ke lingkungan sekitar untuk menguasai hak atas tanah. Regulasi yang tegas dan landasan hukum yang kokoh Pada bidang tanah diperlukan agar pelaksanaannya Program UUPA tertuang dalam UU No. 5/1960 yang mengatur tentang dasar-dasar pertanian, permasalahan atau perselisihan yang berkaitan dengan kepentingan pertanahan. Pemerintah pusat bertanggung jawab menyelesaikan masalah agraria Program UUPA tertuang dalam UU No. 5/1960 yang mengatur tentang dasar-dasar pertanian. “Setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta memperoleh manfaat dan hasil bagi dirinya dan keluarganya.” Prinsip nasional dalam bidang agraria ini diwujudkan dalam UUPA Pasal 9 Ayat (2) , yang memuat hak kepemilikan tanah masyarakat. Untuk melaksanakan arahan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dibentuklah Pasal 9 UUPA.¹

Pendaftaran tanah merupakan isu penting dalam UUPA karena diatur oleh spesifikasi yang telah ditetapkan dan ditegakkan oleh peraturan-peraturan dan perundang-undangan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 UUPA Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 menguraikan aturan-aturan pokok yang berkaitan dengan konsep-konsep agraria:

1. Untuk menjamin kejelasan hukum, pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini terdiri atas:
 - a. Pengukuran tanah, pemetaan, dan pembukuan
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan perlindungan hak tersebut
 - c. memberikan surat bukti hak, yang merupakan alat bukti yang kuat
3. Norma-norma agraria, tuntutan lalu lintas sosial-ekonomi, kondisi negara dan masyarakat, serta kelayakan pelaksanaan semuanya dipertimbangkan saat mendaftarkan tanah.
4. Biaya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) di atas, diatur oleh undang-undang pemerintah, yang mengatur bahwa mereka tidak mampu mengeluarkan biaya -biaya tersebut dibebaskan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik hak atas sebidang tanah atas satuan rumah susun dan hak-hak lain yang didaftarkan, sehingga ia siap mampu menunjukkan kepemilikannya atas hak yang bersangkutan. Memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dapat dengan mudah memperoleh informasi yang diperlukan dan mengambil tindakan hukum sehubungan dengan bidang tanah dan bangunan apartemen telah didaftarkan, dan menjaga ketertiban administrasi pertanahan.²

Menurut para ahli Ada sejumlah hambatan dalam pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah, seperti: (1) sulitnya pembuktian kepemilikan tanah; (2) kurangnya kerangka teknis dasar dan peta, khususnya peta kadaster; (3) permasalahan birokrasi; dan (4) permasalahan administratif Peraturan

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2001, Hal. 28.

² Syedy A. Korompis “PENGATURAN HUKUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH MENJADI HAK MILIK MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997”, *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1, (Jan-Mar, 2018), hal 7.

Pemerintah Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Peraturan ini menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menjadi landasan pendaftaran dan berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan (penegakkan hukum) dari Pasal 19 UUPA. wilayah Indonesia.³

Apabila salah satu atau lebih objek pendaftaran tanah pada suatu area atau sebagian desa atau kelurahan didaftarkan untuk pertama kali secara terpisah atau bersama-sama, hal ini disebut dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan untuk secara sporadik sampai selesai. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai jawaban atas pasal 19 UUPA ayat (1). Setelah PP Nomor 10 Tahun 1961 berlaku kurang lebih 38 tahun, pemerintah menetapkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai jawaban atas perkembangan tersebut dan berbagai kesulitan pendaftaran tanah yang timbul dan tidak dapat diselesaikan.

Karena pendaftaran tanah dilakukan pertama kali atas tanah yang belum didaftarkan untuk keperluan pajak tanah, maka dokumen perpajakan biasanya digunakan sebagai bukti kepemilikan properti. Sebagian masyarakat kita masih memandang bukti hak kepemilikan tanah berupa pajak yang dipungut atas harta bendanya. Namun surat penagihan pajak ini secara hukum tidak menentukan subjek dan objek suatu hak atas tanah. Tujuan dari sertifikat hak atas tanah adalah untuk menunjukkan adanya hak milik. Salah satu tahapan dalam proses pendaftaran tanah adalah dengan sertifikasi hak atas tanah. Sertifikat tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah bersertifikat diberikan jaminan pembelaan hukum apabila ada orang lain yang menggugat atas harta miliknya.

Sebagaimana tercantum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32 ayat (1) yang kemudian ditarik dan dinyatakan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat kepemilikan Hak atas tanah menjadi bukti yang sangat sah dan meyakinkan di Indonesia sebagai langkah pengamanan. Badan Pertanahan Nasional harus memaknai diantara tujuannya dan asas pendaftaran tanah sebagai perlunya kehati-hatian yang ekstrim dalam penerbitan pekerjaan pertanahan dan sertifikat tanah guna memastikan kepemilikan sebenarnya atas tanah dan objek kepemilikannya, memperhatikan wilayah, batas, dan lokasi yang ditentukan dalam isi sertifikat.⁴ Meskipun pendaftaran tanah sudah diatur sedemikian rupa dalam undang-undang, namun dalam prakteknya masih sering adanya persoalan seperti, bagaimana cara pendaftaran tanah secara sporadik bagi tanah yang belum bersertifikat, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di kantor BPN kota medan, serta apa hambatan yang dihadapi Masyarakat dalam mendaftarkan tanah di kantor BPN kota medan

METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu memaparkan pada penjelasan sebelumnya pada bidang hukum mengacu pada norma (perundang-undangan) yang sudah dan masih berlaku, dan dilakukan dengan menelusuri sumber-sumber sekunder yang terdapat di perpustakaan, UUD 1945, UUPA, PP No.24 Tahun 1997 (pengganti PP No.10 Tahun 1961) dan sumber hukum lain yang relevan digunakan dalam penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji berbagai aspek yang terkait dengan pendaftaran tanah secara sporadik di Indonesia.⁵ Sehingga secara sederhana, penelitian ini umumnya menetapkan norma atau aturan atau perundang-

³Bambang Eko Muljono, “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak”, Jurnal Hukum, 2016, hal 6.

⁴ Rama Perkasa, F.X Arsin Lukman, “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan), Vol 6, No 3, 2020.

⁵ Soerjono Soekanto, “Pengantar Penelitian Hukum”, Jakarta: UI Press, 1986, hal. 67

undangan yang berkaitan dengan topik sehingga hasil penelitian berbentuk aturan yang mengatasi dampak dari sesuatu hal yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Cara Pendaftaran Tanah Secara Sporadik bagi Tanah yang belum Bersertifikat

Ada dua cara yang terlibat dalam pendaftaran tanah : pendaftaran awal (First registration) dan pemeliharaan (maintenance) data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang pertama kali mendaftarkan objek pendaftaran tanah yang masih dalam proses didaftarkan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 (pengganti PP No.10 Tahun 1961). Meskipun demikian Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pencatatan data pendaftaran tanah, yang mengubah data fisik dan hukum, meliputi buku tanah, sertifikat pengukuran, daftar tanah, daftar nama, dan sertifikat selanjutnya diubah.⁶

Pasal 13 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 untuk pertama kalinya mengenal 2 (dua) jenis pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis di antara kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara bersamaan adalah: seluruh tanah yang belum didaftarkan pada suatu wilayah atau sebagian wilayah desa atau kelurahan dan dilakukan berdasarkan rencana pemerintah peraturan perundang-undangan. Sedangkan Apabila satu atau lebih objek pendaftaran tanah pada suatu wilayah atau sebagian desa atau kelurahan didaftarkan untuk pertama kalinya, baik secara sendiri-sendiri maupun secara massal, hal ini disebut dengan pendaftaran tanah secara sporadik. yang harus dilakukan sesuai dengan permintaan dari pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang mempunyai hak atas tanah dimaksud atau wakilnya. Persyaratan untuk aplikasi sporadik untuk Registrasi adalah sebagai berikut:

- a. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk mengesahkan tanahnya;
- b. Surat Kuasa (jika otoritas manajemen telah diberikan kepada pihak lain);
- c. Identitas pribadi pemilik tanah (pemohon), yang divalidasi oleh seorang otoritas publik (biasanya notaris) dan/atau wakilnya;
- d. Bukti hak tanah yang diminta, yang dapat berupa:
 - 1) Surat pernyataan kepemilikan yang dikeluarkan sesuai dengan hukum terkait.
 - 2) Surat izin hak tanah yang dikeluarkan menurut peraturan menteri pertanian nomor 9 tahun 1959; sebagai alternatif
 - 3) Surat keputusan yang memberikan hak tanah dari seorang perwakilan resmi yang dikeluarkan sebelum atau setelah pelaksanaan uupa, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mencatat hak atas tanah tersebut, tetapi telah memenuhi semua komitmen yang diumumkan di dalamnya;
 - 4) Pajak atas tanah, girik, pipil, kekitir, dan tanggung jawab indonesia di hadapan peraturan menteri nomor 24 tahun 1997.
 - 5) Akta pengalihan hak yang dibuat oleh kepala desa, atau daerah kepala sebelum penerapan undang-undang ini;
 - 6) Akta pengalihan hak yang dibuat oleh ppat pada tanah yang belum digunakan, dibuat sebelum atau setelah berlakunya.
 - 7) Surat pembelian atau penunjukan bidang tanah untuk mengisi kembali tanah yang telah disita pemerintah federal atau daerah.
 - 8) Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum tercatat membuat berita acara lelang.
 - 9) Surat keterangan riwayat tanah yang diterbitkan oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan;
 - 10) Alat bukti tertulis tambahan menggunakan istilah sebagaimana dimaksud ketentuan pasal ii, konversi uupa, pasal vi dan vii;

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya”, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 425 – 427.

- 11) Dokumen bukti kepemilikan tambahan yang telah diterbitkan dan sah sebelum berlakunya uupa (dan disetujui oleh otoritas yang berwenang, dalam hal ini biasanya kepala desa setempat)
- 12) Bukti tambahan jika surat pernyataan atau dokumentasi kepemilikan lainnya tidak ada kepemilikan fisik lebih dari 20 tahun
- 13) Surat pernyataan memiliki tanda batas;
- 14) Fotokopi sppt pbb tahun ini;
- 15) Apabila pemohon berbentuk badan hukum maka diperlukan fotokopi surat keterangan lokasi dan surat keputusan izin. Untuk pertama kalinya, aktivitas pencatatan diuraikan seperti: (1) mengumpulkan dan memproses data fisik; (2) pengakuan hak dan akuntansi; (3) menandatangani sertifikat; (4) penampakan fisik dan data hukum; dan (5) menyimpan data dokumen umum.⁷

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor BPN Kota Medan

Apabila dalam mendaftarkan tanah secara sporadik, terdapat tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sesuai dengan Permen-Agra Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 yang meliputi sebagai berikut:

1. Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan perorangan atau massal, Dimana para pemohon membuat surat permohonan sebagaimana diatur dalam Permen tersebut.⁸ Pada surat Permohonan tersebut, memuat:

- Permohonan untuk melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu seperti :
 - i. Persiapan permohonan hak baru, untuk pemecahan/ pemisahan/ penggabungan bidang tanah,
 - ii. Untuk pengembalian batas
 - iii. Untuk penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah,
 - iv. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah, dan yang lainnya sesuai dengan persetujuan pemegang hak atas tanah
 - Mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sesuai dengan persetujuan pemegang hak atas tanah
 - Mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sesuai dengan ketentuan Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997
 - Mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997
- Surat Permohonan yang diajukan wajib menyertakan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang akan didaftarkan.

2. Pengukuran

Proses pengukuran terdiri dari beberapa tahapan, yaitu :

- Pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :
 - i. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 - ii. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 - iii. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - iv. Pembuatan daftar tanah
 - v. Pembuatan Surat Ukur. Kegiatan pengukuran merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

⁷ Fairuz Syifa Arifin, "Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prana Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pematang", Tesis, Program Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008)

⁸ Rama Perkasa, F.X Arsin Lukman, "Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan), Vol 6, No 3, 2020.

- Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran : untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, BPN melakukan kegiatan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kotamadya. Proses pengukuran pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik dasar tersebut, sebagai kerangka dasarnya. Peta dasar ini menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah : Pada tahap ini, bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan ditempatkan menurut keperluannya sesuai tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah, agar diperoleh data fisik untuk keperluan pendaftaran tanah.

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.

Pada tahap ini meliputi :

- Pembuktian hak atas tanah baru dengan :
 - i. Bukti penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang
 - ii. Asli akta PPAT
 - iii. Bukti pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang
 - iv. Akta ikrar wakaf
 - v. Akta pemisahan hak milik atas satuan rumah
 - vi. Akta pemberian hak tanggungan
- Pembuktian hak lama :
 - I. Bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, pernyataan ybs yang diakui oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat
 - II. Apabila bukti tidak cukup, maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan fakta penguasaan fisik ybs selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat, dilakukannya dengan itikad baik dengan secara terbuka, tidak dipermasalahkan oleh Masyarakat hukum adat/desa/kelurahan/pihak lainnya,
 - III. Melakukan pengumpulan, penelitian data yuridis oleh Kepala Kantor Pertanahan.
 - IV. Menuangkan hasil-hasil penelitian kedalam daftar isian.

4. Pengumpulan data fisik, data yuridis dan pengesahannya.

- Daftar isian, peta bidang, diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain mengajukan keberatan.
- Pengumuman dilakukan di Kantor Kepala Desa Wilayah setempat atau tempat lain yang dianggap perlu.
- Pengumuman juga dapat dilakukan di media massa.
- Apabila terdapat pengajuan keberatan, maka dianjurkan untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat.
- Jika berhasil melalui musyawarah, maka dibuat berita acara penyelesaiannya, baik apabila terdapat perubahan yang diperlukan.
- Jika musyawarah tidak berhasil, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahu secara tertulis kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.
- Jika jangka waktu pengumuman berakhir, maka pendaftaran tanah secara sporadic disahkan dengan suatu berita acara.
- Jika setelah jangka waktu pengumuman berakhir, terdapat kekurangan data fisik atau data yuridis, pengesahan dilakukan dengan catatan.

5. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis, dilakukan kegiatan :

- Hak atas sebidang tanah Dimana alat bukti tertulis lengkap, maupun tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi, dan tanahnya dikuasai oleh yang bersangkutan atau oleh orang lain

berdasarkan persetujuan permohonan, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan penegasan konversi menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberikan catatan tertentu.

- Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi dibuktikan dengan fakta penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih, maka oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat Keputusan pengakuan hak.⁹

6. Pembukuan Hak

Pembukuan Hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan yang:

- a) Data Fisik dan yuridisnya sudah lengkap, dilakukan pembukuan dalam buku tanah Pasal 29 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997
- b) Data fisik atau yuridisnya belum lengkap, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan.
- c) Data fisik atau yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, maka dilakukan pembukuan dalam buku tanah juga dengan catatan.
- d) Data fisik dan yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, juga dibukukan dalam buku tanah dengan catatan.
- e) Data fisik dan yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta adanya perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, maka pencatatan dalam buku tanah dilakukan dengan mengosongkan nama pemegang hak, disertai catatan.

7. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan apabila proses pendaftaran dan pencatatan pembukuan hak dalam buku tanah telah selesai dan tanpa adanya catatan. Apabila masih terdapat catatan-catatan mengenai data yuridis atau data fisik, maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan dapat diselesaikan.¹⁰

Hambatan Yang dihadapi Masyarakat dalam Mendaftarkan Tanah di Kantor BPN Kota Medan

Pendaftaran tanah adalah langkah penting untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah konflik di masa depan. Namun, banyak masyarakat di Kota Medan menghadapi berbagai hambatan dalam mendaftarkan tanah mereka di Kantor Pertanahan. Berikut adalah penjelasan lebih rinci mengenai beberapa hambatan yang dihadapi masyarakat:¹¹

1. Kurangnya Pengetahuan dan Pemahaman

Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur yang harus dilalui. Sosialisasi yang kurang efektif oleh pihak berwenang membuat masyarakat tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai langkah-langkah yang harus ditempuh untuk mendaftarkan tanah mereka. Akibatnya, mereka enggan atau bahkan takut untuk memulai proses pendaftaran.

⁹ Muljono, B.E. "PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI PENGAKUAN HAK", Jurnal Independent, Vol. 4 No. 1 (2016).

¹⁰ FIRWANDA ZN NIM, "PELAKSANAAN PASAL 60 AYAT (4) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH". (Studi Desa Sunggur Kecil Kecamatan Kakap Kabupaten Kubu Raya), E-Jurnal Fatwa Hukum, Vol 5, No 4 (2022)

¹¹ Hapsari, M., & Salman Alfarizi, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik pada Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar", (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta), (2018).

2. Dokumentasi yang Tidak Lengkap

Salah satu syarat utama dalam pendaftaran tanah adalah ketersediaan dokumen pendukung yang memadai. Banyak masyarakat yang tidak memiliki dokumen lengkap seperti surat tanah, bukti pembayaran pajak, atau surat keterangan waris. Kurangnya dokumen pendukung ini menjadi hambatan signifikan, karena tanpa dokumen yang lengkap, proses pendaftaran tidak dapat dilanjutkan.

3. Proses Birokrasi yang Rumit dan Berbelit

Prosedur pendaftaran tanah sering kali dianggap rumit dan memerlukan banyak tahapan yang harus dilalui. Masyarakat sering kali harus berurusan dengan birokrasi yang berbelit-belit dan memakan waktu yang lama. Proses yang panjang dan birokrasi yang tidak efisien membuat masyarakat merasa kesulitan dan akhirnya memilih untuk tidak mendaftarkan tanah mereka.

4. Biaya yang Tinggi

Proses pendaftaran tanah juga memerlukan biaya yang tidak sedikit. Biaya ini mencakup berbagai hal seperti biaya pengukuran, biaya administrasi, dan biaya pembuatan sertifikat. Bagi masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah, biaya ini sering kali menjadi hambatan utama. Mereka merasa bahwa biaya yang harus dikeluarkan terlalu besar dibandingkan dengan manfaat yang akan mereka peroleh.

5. Keterbatasan Sumber Daya dan Tenaga Kerja

Kantor Pertanahan sering kali menghadapi keterbatasan dalam hal sumber daya dan tenaga kerja. Jumlah petugas yang terbatas membuat proses pendaftaran tanah berjalan lambat. Keterbatasan ini juga berdampak pada kualitas pelayanan yang diberikan, sehingga masyarakat merasa tidak mendapatkan pelayanan yang memadai.

6. Kendala Geografis dan Infrastruktur

Beberapa daerah di Kota Medan mungkin memiliki akses yang sulit atau infrastruktur yang kurang memadai. Kondisi geografis dan infrastruktur yang tidak mendukung dapat menjadi hambatan fisik bagi masyarakat untuk mendatangi Kantor Pertanahan. Hal ini terutama terjadi di daerah-daerah pinggiran atau kawasan yang sulit dijangkau.

7. Ketidakpercayaan terhadap Instansi Pemerintah

Sebagian masyarakat mungkin memiliki ketidakpercayaan terhadap instansi pemerintah, termasuk Kantor Pertanahan. Pengalaman buruk atau cerita negatif dari orang lain membuat mereka ragu untuk berurusan dengan instansi pemerintah. Ketidakpercayaan ini menjadi hambatan psikologis yang membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanah mereka.

Berdasarkan temuan kajian mengenai hambatan warga Kota Medan memilih untuk tidak mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kota Medan, masyarakat menilai bahwa kehidupan mereka akan menjadi lebih menantang jika mereka mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga langkah-langkah yang dilakukan rumit dan memakan biaya, dan mereka takut tanah mereka diukur dan dipetakan oleh pejabat kantor pertanahan. Karena pemerintah pada akhirnya akan mengambil alih tanah tersebut untuk kepentingan umum.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan proses penting yang diatur oleh berbagai peraturan, termasuk PP Nomor 24 Tahun 1997 pengganti PP No 10 Tahun 1961. Terdapat dua cara utama dalam pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran awal (first registration) dan pemeliharaan (maintenance) data pendaftaran tanah. Pendaftaran awal melibatkan pencatatan pertama kali objek pendaftaran tanah, sementara pemeliharaan data bertujuan untuk menjaga ketertiban administrasi dan memastikan data selalu mutakhir. Proses pendaftaran tanah, baik sistematis maupun sporadik, memerlukan

beberapa persyaratan administrasi, seperti surat permohonan, surat kuasa (jika dikelola pihak lain), identitas pribadi pemilik tanah, dan bukti hak atas tanah. Bukti hak atas tanah bisa berupa berbagai dokumen, seperti surat pernyataan kepemilikan, surat izin hak tanah, akta pengalihan hak, surat pembelian, dan lain sebagainya. Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang baik dan pelaksanaan peraturan yang tegas, diharapkan kepastian hukum atas hak-hak tanah di Indonesia dapat terjamin, serta mendukung pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor BPN Kota Medan mengikuti tahapan yang telah ditetapkan dalam Permen-Agra Ka. BPN No. 3 Tahun 1997. Secara keseluruhan, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kota Medan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Proses ini melibatkan berbagai tahapan yang harus dilalui dengan cermat untuk memastikan semua data fisik dan yuridis akurat dan lengkap.

Masyarakat di Kota Medan menghadapi berbagai hambatan dalam mendaftarkan tanah mereka di Kantor BPN Kota Medan. Berdasarkan hal tersebut, masyarakat di Kota Medan menilai bahwa kehidupan mereka akan menjadi lebih menantang jika mereka mendaftarkan hak atas tanahnya. Mereka merasa bahwa langkah-langkah pendaftaran tanah rumit dan memakan biaya, serta ada ketakutan bahwa tanah mereka akan diukur dan dipetakan oleh pejabat kantor pertanahan, sehingga berpotensi diambil alih oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arifin, F. S. (2008). *Pembaruan Agraria Nasional (Pan) Dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang* (Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 425 – 427.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, Jakarta, Hal. 28.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 67
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.

Peraturan Perundang-undang:

- Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jurnal :

- Hapsari, M., & Salman Alfarizi, S. H. (2018). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik pada Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Korompis, S. A. (2018). *Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Lex Privatum, 6(1).
- Muljono, B. E. (2016). *Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak*. Jurnal Independent, 4(1), 20-27.
- NIM, F. Z. *Pelaksanaan Pasal 60 Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*(Studi Desa Sunggur Kecil Kecamatan Kakap Kabupaten Kubu Raya). Jurnal Fatwa Hukum, 5(4).
- Perkasa, R., & Lukman, F. A. (2022). *Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan), 6(3).
- Prakoso, B. (2021). *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. Journal of Private and Economic Law, 1(1), 63-82.