Jurnal Ilmiah Mahasiswa
Bidang Hukum Kenegaraan
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SYIAH KUALA
Vol. 5 (1), pp 26-34
ISSN : 2597-6885 (online)

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK DI KECAMATAN MANGGENG KABUPATEN ACEH BARAT DAYA (Suatu Perbandingan Dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematik)

THE SPORADIC IMPLEMENTATION OF LAND REGISTRATION FOR THE FIRST TIME IN MANGGENG DISTRICT, ACEH BARAT DAYA REGENCY (A comparison study with the Implementation of Systematic Land Registration)

T. Ahmad Denada
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang, No.1, Darussalam, Banda Aceh – 23111
e-mail : teukuahmad09@gmail.com

Abdurrahman
Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang, No.1, Darussalam, Banda Aceh – 23111
e-mail: abdurrahman@unsyiah.ac.id

Abstrak - Penelitian ini bermaksud untuk menjelaskan perbandingan antara pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematik, faktor penyebab kurangnya pendaftaran tanah secara sporadik serta menjelaskan langkah yang diambil Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya untuk meningkatkan pendaftaran tanah secara sporadik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat sejumlah perbedaan. Pada pendaftaran secara sporadik pemohon harus melengkapi sendiri berkas persiapan pendaftaran, membayar sejumlah biaya pendaftaran dan waktu pengumuman data fisik dan yuridis yang lebih lama. Pada pendaftaran tanah secara sistematik pemohon dibantu dalam melengkapi berkas persiapan pendaftaran, tidak dikenakan biaya dan masa pengumuman data yang lebih cepat. Hambatan pendaftaran tanah secara sporadik berupa kurangnya pemahaman masyarakat, mahalnya biaya pendaftaran, serta pengurusan administrasi yang sulit.Upaya untuk meningkatkan pendaftaran tanah secara sporadik ialah dengan memberikan sosialisasi pendaftaran tanah, memberikan layanan prima dalam pendaftaran tanah, mengupayakan tersedianya petugas ditingkat gampong yang bertugas membantu pemohon dalam mendaftarkan tanah secara sporadik.
Kata Kunci : Jenis Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah, Sporadik, Sistematik.

Abstract *- This study aims to explain the comparison between the implementation of sporadic and systematic land registration, to explain the factors causing the lack of sporadic land registration and to explain the efforts made by the land office of Aceh Barat Daya District in improving sporadic land registration. The results showed that there was a difference. In sporadic registration, the applicant must complete the registration preparation documents by themselves, pay for the registration fees and a longer time of the announcement physical and juridical data. In systematic land registration, the applicant is assisted in completing the registration preparation documents, free of charge and the data announcement time is shorter. Barriers to sporadic land registration include lack of public understanding, high registration fees, and difficult administrative arrangements. Efforts to increase sporadic land registration are by providing socialization of land registration, providing excellent service in land registration, and providing officers at the village level who are tasked with assisting applicants in registering land sporadically.*
Keywords: Type of Land Registration, Land Registration, Sporadic, Systematic.

PENDAHULUAN

Agraria secara garis besar mencakup permukaan bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya. Sedangkan dalam arti sempit agraria hanya mencakup permukaan bumi yang disebut tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah ketentuan dasar yang memuat ketentuan mengenai penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan pengendalian pendayagunaan tanah yang bermaksud

agar terlaksananya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.[1]

Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa tahapan pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan pemerintah, adalah:

a. Melaksanakan pengukuran, membuat peta dan pembukuan tanah.

b. Melakukan pendaftaran dan pemeliharaan dokumen/data tanah.

c. Pemberian sertipikat tanah.

Keharusan untuk mendaftarkan tanah juga tercantum didalam Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa ‘‘hak milik, dan setiap peralihan, hilangnya dan pembebanannya harus didaftarkan menurut aturan yang terdapat pada pasal 19’’. Ketentuan dalam pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria diarahkan kepada setiap pemilik hak yang bersangkutan, hal ini bertujuan agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah melaluai pendaftaran tanah.

Terdapat dua sistem pendaftaran tanah yang terdiri dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat ditempuh melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis ialah cara pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara menyeluruh terhadap suatu wilayah secara menyeluruh. sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah terhadap satu atau beberapa bidang tanah dalam wilayah suatu desa secara perseorangan atau bersama-sama yang didasari atas inisiatif pemilik tanah yang berkepentingan.

Ada dua cara pelaksanaan pendaftaran tanah yakni secara sporadik dan secara sistematik. Kedua cara tersebut pada tahun 2019 dilaksanakan di Kecamatan Manggeng, namun tidak banyak pemilik tanah yang mendaftarkan tanah secara sporadik, berbeda dengan pendaftaran tanah secara sistematik yang diikuti oleh banyak pemilik tanah. Jika dilihat dari data pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematik lengkap Kabupaten Aceh Barat Daya pada tahun 2017-2019. Bahwa terdapat 6.305 sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan lewat permohonan pendaftaran tanah secara sistematik sedangkan untuk permohonan pendaftaran

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan pelaksanaanya, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm 72-73.

tanah secara sporadik lebih sedikit yaitu berjumlah 1.009 sertipikat hak atas tanah.[2] Hal ini disebabkan oleh berbagai permasalahan yang dialami dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya padapendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada dilapangan, maka rumusan masalah dibatasi sebagai berikut

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematik di Kecamatan Manggeng?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya pendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya?
3. Upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya untuk meningkatkan pendaftaran tanah secara sporadik?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan untuk memperoleh hasil dari penelitian ialah dengan menerapkan metode penelitian yuridis empiris. Data primer didapat dari penelitian lapangan dari hasil melalui wawancara langsung dengan petugas sebagai responden dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya guna memperoleh informasi awal terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik dan secara sistematik, dan data sekunder didapat dari penelitian kepustakaan dengan mempelajari, buku, skripsi, jurnal dan peraturan perundang-undangan.

HASIL PENELITIAN ADAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan Sistematik.

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

a.Tahap Permohonan

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas inisiatif pemegang hak atas tanah, maka langkah awal pendaftaran adalah adanya permohonan dari pemilik tanah. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Manggeng diawali dari pengambilan formulir permohonan pendaftaran oleh

[2]Vera, Pegawai Bagian Pelayanan Pendaftaran Tanahpada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

pemilik tanah ke Kantor Pertanahan sekaligus melampirkan persyaratan yang diminta, Berikut merupakan Persyaratan yang harus dilampirkan.

1. Dokumen kependudukan.
2. Bukti kepemilikan tanah atau alas hak.
3. Bukti penyetoran BPHTB dan PPh.
4. Bukti pelunasan PBB tanah yang dimohon.

b. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

1). Pengukuran dan penetapan batas bidang tanah.

Pengukuran petak tanah ini dilakukan untuk menentukan posisi geografis tanah, luas, kondisi bidang tanah yang kemudian dituangkan kedalam peta/gambar ukur. Alat yang digunakan untuk mengukur disesuaikan dengan luasnya bidang tanah, jika hanya terdapat satu petak tanah maka petugas ukur hanya menggunakan tali meteran sedangkan jika bidang tanahnya luas akan menggunakan alat *drone, Global Positioning System (GPS), Total Station, Distometer* yang ada pada Kantor Pertanahan.[3]

Pada saat pengukuran berlangsung pemohon harus menghadirkan tetangga batas dan aparatur gampong sebagai saksi.[4] Kehadiran tetangga batas pada saat pengukuran dan penetapan batas sangat penting, hal ini bertujuan agar terhindar dari persengketaan tanah dikemudian hari, contohnya sengketa batas bidang tanah. Petugas ukur mengatakan, bahwa sebelum dilakukan pengukuran luas tanah, hal yang pertama dilakukan adalah penetapan batas bidang tanah.

2). Pembuatan surat ukur.

Setelah proses pengukuran dilakukan maka selanjutnya adalah pembuatan surat ukur untuk keperluan pendaftaran hak. Surat ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah meliputi jarak, sudut, dan gambar bidang tanah. Hasil yang terdapat didalam surat ukur ini harus ditanda tangani oleh tetangga batas dan hasilnya akan dijadikan sebagai data fisik yang akan disesuaikan kembali dengan dokumen yuridis.[5]

3). Pengumuman data fisik dan data yuridis.

---

[3]Erwin, Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 18 Desember 2020)

[4]Erwin, Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 18 Desember 2020)

[5]Yusrizal, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 18 Desember 2020)

Setelah dokumen fisik dan dokumen yuridis didapatkan, maka Kantor Pertanahan selanjutnya akan mengumumkan kedua dokumen tersebut di Kantor Pertanahan, kantor keuchik serta di tempat lain yang dianggap perlu. Publikasi dokumen fisik dan yuridis pada pendaftaran tanah secara sporadik ini berlangsung selama 60 hari kerja.

4). Pembukuan Hak

Mengenai tahapan pembukuan hak, jika seluruh dokumen fisik dan dokumen yuridis telah sesuai maka Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya dapat menuangkannya ke dalam buku tanah serta melakukan pencatatan dalam surat ukur sebagai bukti bahwa objek tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

5). Penyerahan Sertifikat Tanah.

Sertifikat yang sudah selesai dapat diambil langsung oleh pemohon pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya dengan membawa dokumen administrasi yang dibutuhkan.[6]

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematik.

Kementerian ATR/BPN mulai melakukan pendaftaran tanah secara sistematik pada tahun 2017 yang dilaksanakan melalui program PTSL. Pendaftaran Tanah secara sistematis yang berlaku di seluruh Indonesia menurut Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dilakukan serentak agar kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terjamin.

Dalam pelaksanaannya program pendaftaran tanah secara sistematik lengkap dimulai dari tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembendukan panitia ajudikasi, penyuluhan pada masyarakat, pengumpulan dokumen fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis dan pengesahannya, pembukuan hak, penerbitan sertipikat tanah, penyerahan dan yang terakhir adalah tahapan pertanggungjawaban masa pelaksanaan program PTSL. Dapat dilihat pada pendaftaran tanah secara sistematik seluruh tahapannya dilaksanakan secara teratur dan sistematis, hal ini karena pada pendaftaran tanah secara sistematik inisiatif pelaksanaannya berada pada pemerintah.

[6]Yusrizal, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

B. Faktor-Faktor Penyebab Kurangnya Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

1. Kurangnya Pemahaman Masyarakat Akan Pentingnya Sertipikat Tanah dan Tatacara Pendaftaran Tanah.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa penyebab kurangnya pendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Manggeng dikarenakan ketidakpahaman dan ketiadaan informasi terkait tatacara serta prosedur pendaftaran tanah yang harus dilakukan. Kaadaan ini merupakan akibat dari tidak pernah dilakukan sosialisasi secara langsung terkait dengan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik pada masyarakat.[7]

Pemohon yang mendaftarkan tanah secra sistematik akan menerima penyuluhan terlebih dahulu dari petugas Kantor Pertanahan terkait dengan prosedur, waktu dan persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon. Dalam pelaksanaannya petugas Kantor Pertanahan bersifat aktif dalam memberikan sosialisasi program PTSL, sehingga masyarakat merasa dimudahkan dalam proses pendaftaran tanah melalui program PTSL ini.

2. Masyarakat tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanah secara sporadik.

Banyak masyarakat di Kecamatan Manggeng yang memilih mendaftarkan tanah secara sistematik dari pada mendaftarkannya secara sporadik, dikarenakan terdapat beberapa kemudahan jika tanah masyarakat didaftarkan secara sistematik mulai dari prosedur yang mudah serta biaya ringan. Hal ini dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan oleh pemerintah, dimana pemerintah berperan aktif dalam proses pendaftaran tanah terhadap suatu wilayah.

3. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Lebih Sulit.

Pelaksanaan pendafataran tanah secara mandiri memang sulit dan membutuhkan waktu lebih lama pada proses pendaftaran tanah dibandingkan dengan pendafataran tanah secara sistematik. Terhitung pada saat mulai dilakukannya pendaftaran hak atas tanah, Pada pendaftaran tanah secara mandiri membutuhkan waktu selama 60 hari kerja sampai sertipikat tanahnya selesai sedangkan pada pendaftaran tanah secara sistematik waktunya hanya selama 14 hari kerja sampai sertipikatnya selesai.[8]

---

[7]Dahliana A, Masyarakat Kecamatan Manggeng yang belum melakukan pendaftaran tanah, Wawancara (27 September 2020)

[8]Yusrizal, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya,Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

C. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya Untuk Memaksimalkan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Untuk memaksimalkan pendaftaran tanah secara sporadik. Kantor pertanahn Kabupaten Aceh Barat Daya melakukan beberapa upaya agar dapat mengatasi aspek yang menjadi penghambat masyarakat Kecamatan Manggeng saat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

1. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang manfaat kepemilikan sertipikat dan tatacara pendaftaran tanah secara sporadik.

Agar masyarakat tetap bisa mendapatkan akses informasi pendaftaran tanah pada masa pandemi COVID-19, maka Kantor Pertanahan melakukan peningkatan pemanfaatan media sosial agar informasi terkait pendaftaran tanah tetap bisa tersampaikan kepada masyarakat.[9] Pemberian informasi serta edukasi kepada masyarakat dilakukan melalui media elektronik *instagram, twitter, facebook* dan *youtube* yang dikelola oleh Kantor Pertanahan.[10]

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya berkomitmen memberikan layanan prima dalam pendaftaran tanah.

Komitmen untuk memberikan layanan prima dalam pendaftaran tanah kepada masyarakat sudah dilakukan dengan cara memproses setiap berkas permohonan pendaftaran tanah yang masuk secara cepat dan tepat sesuai dengan prosedur, hal ini juga sejalan dengan moto Kantor Pertanahan yakni melayani, profesional dan terpercaya.[11]

3. Mengupayakan agar disetiap gampong terdapat perangkat yang bertugas membantu masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

Berbeda dengan upaya yang diberikan pada penjelasan sebelumnya, dalam penjelasan kali ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya membuat sebuah pemikiran/rencana agar disetiap gampong terdapat perangkat yang bertugas untuk membantu pemohon dalam m pendaftaran tanah secara sporadik.[12] Dalam pelaksanaannya Kantor Pertanahan akan berkoordinasi bersama keuchik setempat dengan cara memberikan pemikiran dalam bentuk saran, agar keuchik dapat menunjuk salah seorang dari perangkat

---

[9]Yusrizal, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

[10]Sosial Media yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya Instagram @KantahAcehBaratDaya, Twitter @KantahKabAbdya, Youtube Channel Kantah Kab Aceh Barat Daya, serta Facebook @KantahAcehBaratDaya.

[11]Yusrizal, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

[12]Munir, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, Wawancara (Tanggal 29 September 2020)

gampong untuk bertugas membantu pemohon pada saat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik.

KESEIMPULAN

Terdapat sejumlah perbedaan antara pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematik. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon mengurus seluruh proses pendaftaran tanah secara mandiri ke Kantor Pertanahan mulai dari kelengkapan dokumen pendaftaran tanah, pengadaan patok/tanda batas, pemasangan patok, pembayaran biaya pelayanan pengukuran, biaya pelayanan pemeriksaan tanah, biaya pendaftaran tanah serta melakukan pembayaran pajak (BPHTB/PPh/PBB). Sedangkan pada pendaftaran tanah secara sistematik, pemohon tidak dikenakan biaya pendaftaran dan mendapatkan bantuan dari perangkat gampong dalam persiapan dokumen pendaftaran tanah serta pengadaan dokumen beserta alat pendukung lainnya.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kecamatan Manggeng dikarenakan kurangnya sosialisasi secara langsung kepada masyarakat terkait manfaat dan tatacara pendaftaran tanah, mahalnya biaya yang dikeluarkan pada saat pendaftaran tanah secara sporadik dan pengurusan administrasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang sulit.

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya guna memaksimalkan pendaftaran tanah secara sporadik yakni dengan memberikan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat tentang manfaat dan tatacara pendaftaran tanah, melakukan peningkatan kualitas pelayanan pendaftaran tanah dan mengupayakan tersedianya petugas ditingkat gampong yang bertugas membantu pemohon dalam mendaftarkan tanah secara sporadik.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku, Skripsi

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraris, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 2003

Ilyas Ismail, Ria fitri, Abdurrahman. *Buku Ajar Hukum Agraria.* Banda Aceh: FH Unsyiah Press,2017

Della Rafiqa Utari, 2019 ‘‘*Pendaftaran Tanah Yang Dikuasai Oleh Tempat-tempat Ibadah Ummat Islam di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh’*’, Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Administrasi Negara, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.

2. Peraturan Perundang-undangan

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.