

## PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI

Endang Suprianti, Supriyadi Supriyadi, Zaenal Arifin  
Fakultas Hukum Universitas Semarang  
[endang030901@gmail.com](mailto:endang030901@gmail.com), [zaenal@usm.ac.id](mailto:zaenal@usm.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Jenis penelitian ini yaitu yuridis empiris. Penelitian mempergunakan pendekatan studi kasus bermaksud menemukan gambar menyeluruh mengenai suatu keadaan. Adapun metode penentuan sampel didasarkan atas hukum probabilitas. Metode pengumpulan data pada penelitian ini dengan bahan hukum primer sekunder, dan tersier. Tujuan penelitian untuk mengetahui bagaimana implementasi pendaftaran hak atas tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan apa saja kendala yang dialami beserta bagaimana solusi dalam menangani kendala tersebut. Hasil penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sudah berjalan baik, meskipun masih mengalami beberapa kendala yaitu seperti pelaksanaan pengumpulan data dan pengolahan data fisik dan data yuridis, ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, ketepatan biaya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah pertama kali, pengetahuan masyarakat terhadap prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah pertama kali.

**Kata kunci: Hak Atas Tanah; Pendaftaran Tanah; Sertifikat Hak Atas tanah**

### ABSTRACT

*This thesis discusses the Implementation of Complete Systematic Land Registration at the Pati Regency Land Office. This type of research is empirical juridical. Research using a case study approach intends to find an overall picture of a situation. The method of determining the sample is based on the law of probability. The method of collecting data in this study was with primary, secondary, and tertiary legal materials. The purpose of this research is to find out how the implementation of land rights registration is the first time at the Pati District Land Office and what are the obstacles experienced and what are the solutions in dealing with these obstacles. The results of this study indicate that the implementation of the registration of land rights for the first time at the Pati Regency Land Office has gone well, although there are still some obstacles, such as the implementation of data collection and processing of physical data and juridical data, timeliness in the process of issuing land rights certificates, cost accuracy in issuing land title certificates for the first time, public knowledge of the procedure for issuing land title certificates for the first time.*

**Keywords: Land Rights; Land Registration: land title certificates**

### A. Pendahuluan

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak bisa dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal dan menjadi sumber untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidup makhluk hidup, Dimana dewasa ini tanah adalah salah satu modal utama pada rangka

mewujudkan masyarakat yang sejahtera.<sup>1</sup> Oleh karenanya tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Mayoritas orang ingin menguasai dan memiliki tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Untuk kebanyakan manusia, tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dimiliki, selain makanan dan pakaian. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga sejahtera, tidak akan tenang sebelum memiliki sendiri tanah dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting untuk kehidupan manusia, hak atas kepemilikan tanah diatur pula oleh konstitusi (UUD 1945) yang diberlakukan di Indonesia sebagai Negara Hukum. Setiap jengkap tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status dan hak maupun pemegang haknya. Tanah hak milik ataupun tanah hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, sekaligus sebagai bukti penguasaan / kepemilikan pemegangnya atas tanah tersebut, itulah alasan mengapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud.<sup>2</sup> Adapun dalam konstitusi (UUD 1945) pengaturan terhadap atas tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan luas yaitu air, bumi, dan kekayaan alam yang ada didalamnya. Konstitusi yang mengatur pertanahan secara khusus misalnya hak atas kepemilikan tanah yang dimuatkan pada Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang seringkali disebut dengan UUPA.

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting dan mempunyai manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dalam sejarah umat manusia dan bangsa dimulai dari tanah, dan bahkan konon manusia pertama diciptakan dari tanah. Awalnya tanah merupakan kebutuhan dasar seperti untuk tempat tinggal, ladang untuk budidaya tanaman dan memungut hasil, maupun ladang untuk berburu hewan. Dewasa ini tanah bagi masyarakat mempunyai makna yang multi dimensi, yaitu: ekonomi, sosio-kultural, hukum, politik, sosiolegi, keamanan, pertahanan, kedaulatan suatu negara.<sup>3</sup>

Namun seiring perkembangan zaman dan tuntutan akan kepastian hukum hak atas tanah maka Peraturan tersebut diperbaharui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga menyatakan bahwasanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak diberlakukan kembali. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memiliki ketentuan yang tidak hanya pelaksanaan Pasal 19 UUPA, namun sebagai Peraturan Pemerintah untuk Tulang Punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan untuk salah satu Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Adapun

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan. 2003), halaman: 69

<sup>2</sup> Aliya Sandra Dewi, “ Mekanisme Pendaftaran Tanah dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah,” Jurnal Kencana satu dinamika masalah hukum dan keadilan.

<sup>3</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, “Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, Jurnal Hukum Vol 2 No 2 Juli 2017, halaman 59

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan pengertian Pendaftaran tanah yang termuat pada Pasal 1 angka 1, yakni:<sup>4</sup> “Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dengan terus menerus, teratur, berkesinambungan, meliputi pengolahan, pembukuan, pengumpulan, dan penyajian maupun pemeliharaan data yuridis dan fisik pada bentuk daftar dan pola, terkait bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak atas milik satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebani.”

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 yang meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran, peralihan hak atas tanah dan pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan pada pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hal yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah menghasilkan Sertifikat Tanah atau sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah. Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak guna usaha, hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak lain yang diatur dalam peraturan lain dan hal lain yang memiliki sifat sementara.

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, tetapi bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia ataupun perusahaan Indonesia. Jangka waktu guna usaha adalah 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan., waktu tersebut bisa diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas yang bukan miliknya sendiri bagi jangka waktu terlama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, hak guna bangunan bisa diletaki diatas tanah negara ataupun tanah hak milik. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan menuntut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain, namun hak tersebut muncul bukan karena perjanjian dewa ataupun perjanjian pengolahan tanah. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan. 2003), Halaman:76.

Di Indonesia sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, seperti ditegaskan pada Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah sehingga dapat mencegah sengketa tanah. Kedua, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomi tinggi bila dijadikan investasi untuk masa depan.<sup>5</sup> Sistem publikasi positif paling ideal diterapkan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah karena surat bukti hak merupakan alat bukti yang kuat dan Negara menjamin kebenaran data fisik dan data hukum. dicatat dalam dokumen bukti tersebut.<sup>6</sup>

Badan Pertanahan Nasional sesuai dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 mempunyai kewenangan untuk melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dalam sektoral. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk melaksanakan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah maka diterbitkanlah Keputusan Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 1989 yang bertujuan untuk membentuk kantor pertanahan ditingkat kabupaten dan kota.

Kantor Pertanahan Kota Pati adalah instansi vertikal BPN kota/kabupaten yang berada dibawah tanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah. Kepala Kantor mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN yang bersangkutan yang dipimpin seorang kepala. Agar terciptanya pelaksanaan yang baik, maka pegawai Kantor Pertanahan Kota Pati harus tunduk pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan sebagai tolak ukur Kantor Pertanahan Kota Pati dalam penerbitan sertifikat tanah secara nasional, regional maupun sektoral. Kantor Pertanahan Kota Pati diharapkan agar dalam proses penerbitan sertifikat tanah dari pendaftaran tanah pertama kali, terselenggaranya asas pendaftaran tanah sehingga terjamin kepastian hukum yang baik untuk pemegang hak dan mengurangi keluhan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Yang dimana asas pendaftaran tanah tersebut telah sesuai dengan tujuan dari Perkabtan Nomor 1 Tahun 2010.

Untuk mendapatkan sertifikat tanah pertama kali, pemohon terlebih dahulu melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali, yang diharapkan sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah. Asas Sederhana yang dimaksud ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan tanah dapat dipahami oleh

---

<sup>5</sup> Urip Santosa, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Fajar InterpratamaOffset, 2009, halaman.24.

<sup>6</sup> Arie Lestario, Erlina Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia", jurnal program studi kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Vol.1(2022) Januari, halaman.1-30

pihak yang melaksanakan pendaftaran tanah serta tidak mempersulit masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. Sesuai Pemaparan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pati jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat tahun 2018 (70% bidang tanah), tahun 2019 (65% bidang tanah), tahun 2020 (62% bidang tanah), tahun 2021 (59% bidang tanah), tahun 2022 (50% bidang tanah). Permasalahan yang banyak muncul pada bidang pertanahan di Kota Pati yaitu masih banyak bidang tanah yang belum bersertifikat, sehingga untuk mencapai kepastian tata tertib pertanahan di Kota Pati belum terlaksana secara baik. Adapun mengenai masih kurangnya kualitas pelaksanaan pada proses penerbitan sertifikat tanah menyebabkan masih banyak keluhan masyarakat Kota Pati sebagai pemohon pada kinerja Kantor Pertanahan Kota Pati Di Indonesia.

## **B. Metode**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>7</sup> Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang mengarah pada pendiskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret dan kondisi tentang yang sebenarnya terjadi di lapangan.<sup>8</sup> Jenis penelitian ini merupakan yuridis empiris, merupakan penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder dahulu selanjutnya dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>9</sup> Dalam penelitian yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena penelitian yuridis merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dan dikumpulkan secara langsung dari lapangan yang menjadi tujuan penelitian atau obyek penelitian. Maka sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh melalui wawancara sedangkan data sekunder, penulis menggunakan data kepustakaan untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang sedang diteliti.<sup>10</sup> Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan tata cara penelitiannya dengan menggunakan analisis yang bersifat deskriptif yang diharapkan penelitian ini dapat menjawab permasalahan terkait Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, halaman 93.

<sup>8</sup> H.B. Sutopo. 2002. *Pengantar Penelitian Kualitatif*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret Press.

<sup>9</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung:Citra Aditya, 2004),halaman 134

<sup>10</sup> Jonathan, Sarwono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta : Graha Ilmu

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.<sup>11</sup> Guna mengurangi masalah pertanahan, pada tahun 2011 BPN membuat aplikasi GeoKKP yaitu sistem pelayanan pertanahan yang telah terkomputerisasi, sehingga data tentang bidang tanah baik tekstual maupun spasialnya dapat terintegrasi dengan baik. Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan fungsi di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Untuk melaksanakan fungsi Badan Pertanahan Nasional didaerah maka berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan No.1 Tahun 1989 dibentuklah kantor pertanahan di tingkat kota dan kabupaten.

Berdasarkan Undang-undang pokok agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu ; Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Dalam hak katas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta outentik. Disebabkan oleh perkembangan perekonomian yang pesat dan banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi, misalnya jual- beli, sewa-menyewa, dan lainnya, maka dianggap perlu adanya jaminan kepastian dan kepastian hak dalam bidang ke agraria. Oleh karena itu pasal 19 UUPA diperintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Yang dimaksud dengan kewajiban mendaftarkan menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah pertama, Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; Kedua, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan Pemberian surat-surat tanah bukti hak yang berlaku sebagai alasan pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.<sup>12</sup> Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan

---

<sup>11</sup> Patrioty Ginanjar Satriya, Bambang Sudarsono, Bandi Sasmito, "Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem GeoKPP Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah,"Jurnal Geodasi Undip,vol.3,Nomor 2,halaman.1-5

<sup>12</sup> Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", jurnal ilmu hukum, vol.2, Nomor 1,halaman.31-41

sertipikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia yang sering dilaksanakan pertama kalinya, yaitu pendaftaran tanah secara sporadis. Sedangkan pendaftaran tanah yang jarang dilakukan adalah pendaftaran secara sistematis karena memerlukan rencana jangka panjang dan tahunan. Padahal, cara pendaftaran yang sistematis adalah cara yang tepat untuk meningkatkan jumlah tanah bersertifikat. Oleh karena itu, dengan kepemilikan sertifikat tanah akan diperoleh kepastian hukum karena sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, sertifikat terjamin, dan harga tanah juga akan meningkat. Menurut Harsono tujuan yang dilakukan atas pendaftaran bidang tanah supaya pelaksanaan kegiatan pendaftaran bisa tercipta dalam keadaan dimana: a) orang dan badan hukum yang memiliki tanah dapat secara lancar memastikan bila mereka berkuasa atas tanah tersebut, hak apa yang mereka miliki serta bidang tanah di atasnya yang menjadi haknya. Tujuan ini dapat tercapai melalui sertifikat dari hak atas tanah yang memberikan bukti hak yang relevan; b) setiap orang yang perlu dengan sangat mudah mendapatkan informasi yang bertanggung jawab terkait bidang tanah yang berada di daerah pendaftaran yang berhubungan (baik bagi calon pembeli maupun calon kreditur) yang hendak mendapatkan keputusan kebenaran informasi yang dibagikan oleh calon penjual atau debitur. Tujuan tersebut dapat tercapai bila melalui pemberian yang sifatnya terbuka terhadap data yang disimpan.<sup>13</sup>

Proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk pertama kali merupakan proses yang sangat penting, karena sertifikat tanah dianggap suatu tanda bukti yang secepatnya harus dimiliki sehingga terjaminnya kepastian hukum untuk pemohon hak sendiri. Adapun dalam proses tersebut diharapkan penerapan Asas Sederhana, Atas Aman dan Asas Terjangkau dalam pendaftaran hak atas tanah pertama kali yang pada akhirnya menghasilkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut belum terselenggara dengan baik. Sehingga banyaknya keluhan dari masyarakat bahwa dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dari pendaftaran hak atas tanah pertama kali terkesan sangat lambat atau belum mencukupi kepuasan pemohon hak tersebut, biaya dalam mengurus sertifikat tanah yang relatif mahal bagi pemohon yang khususnya golongan ekonomi lemah, serta masih kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap prosedur dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan pertama kali.

Sebelum melaksanakan proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk pertama kali, pemohon hak diharapkan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Dalam proses pendaftaran hak atas tanah pertama kali, Kantor Pertanahan Kota Makassar pertama kali membuat susunan Panitia A untuk melaksanakan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis yang pada akhirnya menghasilkan sertifikat hak milik atas tanah. Dalam penyusunan panitiap tersebut mempunyai kendala yang dihadapi

---

<sup>13</sup> Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah", jurnal ilmu hukum, Vol.5, Nomor 3, halaman.197-210

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sendiri, selain itu ada pula permasalahan yang dihadapi panitia tersebut dalam melaksanakan tugasnya. Sehingga tidak terjadinya penerbitan sertifikat hak milik atas tanah untuk pertama kali yang tepat waktu sesuai dengan SPOP Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tersebut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati diharapkan dapat meningkatkan kinerjanya dalam penerbitan sertifikat tanah sehingga masyarakat Kota Pati dapat mengembalikan rasa percaya kepada pemerintahannya dan tercipta peningkatan kepastian hukum terhadap bidang pertanahan di Kabupaten Pati. Kinerja yang optimal diwujudkan dalam suatu kinerja instansi yang berdasarkan peraturan-peraturan dan SOP sebagai tolok ukur keberhasilannya dalam menerbitkan sertifikat tanah. Dalam pembahasan ini akan dijelaskan terkait proses prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah pertama kali di Kabupaten Pati, apakah telah berjalan dengan peraturan yang ada ataukah terjadi permasalahan teknis tertentu. Dari biaya, prosedur, ketepatan waktu dan permasalahan yang dialami oleh pemohon hak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sendiri dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali.

Dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis terlebih dahulu. Panitia A, yang dimana hak dari proses tersebut menghasilkan sertifikat tanah. Proses ini merupakan proses yang terpenting dalam penerbitan sertifikat tanah, karena dalam proses ini dilakukan penelitian data yuridis bidang tanah dan pengumpulan data fisik bidang-bidang tanah yang akan dilampirkan dalam buku tanah.

Menurut narasumber penulis bernama Ibu Dian Pratiwi selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menyatakan bahwasanya: “Kalau di Kabupaten Pati, penerapannya itu sudah terbilang baik, masyarakat sudah banyak yang sadar tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah, dan masyarakat itu sudah memahami prosedur-prosedur yang berlaku, jika belum paham bisa bertanya dahulu di Kantor Pertanahan”

Berlandaskan penguraian Ibu Dian Pratiwi tersebut, bisa diambil kesimpulan bahwa implementasi pendaftaran hak atas tanah pertama kali di Kabupaten Pati berjalan dengan baik dalam menentukan jadwal pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah, sehingga memudahkan masyarakat sendiri saat akan melakukan pendaftaran hak atas tanah pertama kali di Kabupaten Pati. Apabila masyarakat kurang memahami dengan prosedur pendaftaran hak atas tanah pertama kali bisa bertanya kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, kemudian pihak Kantor Pertanahan akan menjelaskan sejelas-jelasnya, sehingga memunculkan keserasian antar keduanya. Hal tersebut tentunya dapat mensukseskan program pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Pati.

## **2. Kendala dan Solusi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Bumi, air, dan ruang angkasa demikian juga segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh masyarakat Indonesia dan karena sebab itu, fungsi bumi, air, dan ruang angkasa ditujukan untuk mencapai kemakmuran seluruh rakyat Indonesia sebesar-besarnya.<sup>14</sup> Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Segala aktivitas manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah, sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah tidak dapat terpisahkan. Sedemikian eratnya hingga melahirkan bentuk hubungan yang kuat yakni, sosial, emosional, dan spiritual. Emosionalnya hubungan tanah dengan manusia yang mendiami di atasnya, yakni: “sedhumuk bathuk, senyari bumi, dibelani nganti tumekaning pati”. Manusia mendirikan bangunan di atas tanah untuk digunakan sebagai tempat tinggal.

Kebutuhan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Kegunaan tanah bagi kepentingan umum sangat penting sehingga orang-orang maupun badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pertama kali untuk mendaftarkan tanah- tanah yang belum pernah di daftarkan atau belum pernah di sertifikatkan, sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai hal yang sangat penting, hak atas tanah perlu dilakukan perndaftaran tanah untuk menjamin adanya kepastian hukum, guna menjamin adanya kepastian hukum bagi para pemegang hak dan para pihak yang berkepentingan pada tanah tersebut. Hak menguasai tanah oleh Negara dapat diartikan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Selain itu, perlu adanya perencanaan tata ruang karena terbatasnya sumber daya alam, sedangkan kebutuhan yang tiap kali tumbuh semakin banyak.

Perencanaan tata ruang merupakan proses yang dilakukan untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali adalah suatu bentuk kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh jaminan kepastian hukum, juga merupakan bentuk kesadaran hukum para masyarakat. Para masyarakat mendaftarkan hak atas tanahnya dibantu oleh PPAT karena prosesnya pendaftaran tanah untuk pertama kali (konversi ) cukup panjang. Sesuai dengan Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu

---

<sup>14</sup> Ni Luh Julaini, I Gusti Ngurah Dharma Laksana, “Fungsi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Tabanan Dalam Rencana Tata Ruang Terhadap Masyarakat”, Jurnal Kertha Negara, vol.9, Nomor.1 Tahun 2021,halaman.12-23

kewajiban warna negara Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum dan juga untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1).

UUPA adalah kepastian mengenai subjek, objek, dan hak atas tanah tersebut. Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertamanya kali ini meliputi tiga tahap. Tahap pertama yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik; kedua pembuktian hak dan pembukuannya; dan yang ketiga penerbitan sertipikat.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan bertujuan guna memberi kepastian hukum maupun perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah diakhiri dengan menghasilkan alat bukti berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri salinan buku maupun surat ukur sertifikat hak atas tanah.<sup>15</sup> Rata-rata masyarakat masih memiliki SPPT atas nama sendiri dan atas nama orang lain pada objek tanah yang berbeda. Hal ini akan menjadi permasalahan berkaitan dengan sengketa pertanahan yang timbul di kemudian hari.<sup>16</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, seperti yang dinyatakan oleh Sutedi untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: a). Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; b). Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; c). Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; d). Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; e). Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan. Menurut hasil penelitian jumlah tanah yang telah bersertifikat hingga sekarang ini tidak mengalami peningkatan. Hal tersebut bisa diamati sejak PP Nomor Tahun 1961 sebagai aturan pelaksana pertama dari pasal 19 ayat (1) UUPA bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diganti sampai sekarang dengan dasar hukumnya PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwasanya pendaftaran tanah yang masih banyak bidang tanah yang belum teregistrasi. Maka, membuktikan bertambah meningkatnya bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat

---

<sup>15</sup> Niken Ariska Handayani, Nur Adhim, Ana Silviana, "Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Tanpa Alas Hak Yang Sah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/PDT.G/2015/PN.Wsb)", *Jurnal Ilmu Hukum*, vol.8, Nomor 3, halaman. 31-41

<sup>16</sup> Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1-9.

ataupun belum didaftarkan di BPN akan memunculkan masalah pertanahan atau adanya sengketa pada suatu hari.

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pelaksanaan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis terlebih dahulu oleh Panitia, dimana hasil proses itu menghasilkan sertifikat tanah. Proses ini merupakan proses yang paling penting pada penerbitan sertifikat tanah, karena dalam proses ini dilakukan penelitian data yuridis bidang tanah dan pengumpulan data fisik bidang tanah yang dilampirkan dalam buku tanah. Dalam Kantor Pertanahan Kabupaten pati kendala yang ditemui adalah kurangnya SDM dibandingkan dengan kebutuhan yang dibutuhkan untuk melakukan kegiatan itu, kendala dalam lapangan adalah lokasi pemohon yang ada di atas hak tidak selaras dengan kondisi lapangan, dan minimnya koordinasi antara pihak pengukur dan pihak pemohon dalam melaksanakan kegiatan itu.

Solusinya yaitu pada proses ini dibutuhkan Asas Aman, yang dimaksudkan pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cermat dan teliti sehingga hasil bisa memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri maka tidak adanya sertifikat ganda ataupun sertifikat cacat hukum. Supaya tercapainya asas aman, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berupaya menurunkan masalah yang mengakibatkan sertifikat tanah menjadi cacat hukum atau sertifikat ganda.

Ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat, sebagaimana yang dipahami Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan tempat dimana masyarakat Kota Pati melakukan pengajuan permohonan untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah. Untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah pertama kali, banyak keluhan masyarakat selaku pemohon pada proses ketepatan penerbitan sertifikat tanah. Ketepatan waktu pada proses penerbitan sertifikat tanah pertama kali berdasarkan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 yaitu 98 hari. Kantor Pertanahan Kota Pati membenarkan pula mengenai masalah ketepatan waktu proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Banyak masyarakat yang tidak puas dalam ketepatan waktu penerbitan sertifikat hak atas tanah dari pendaftaran tanah pertama kali dikarenakan salah satunya yakni tugas kantor pertanahan semakin hari semakin meningkat.

Adapun solusi mengenai permasalahan tersebut adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati harus melakukan beberapa langkah yang optimal tujuannya penerbitan sertifikat hak atas tanah pertama kali bisa sesuai dengan waktu yang ditentukan Standar Operasional Prosedur (SOP), sebab kebutuhan masyarakat sendiri terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah semakin hari semakin meningkat. Adapun dalam upaya itu memiliki dampak baik untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Pati sehingga tidak ada penumpukan berkas yang meningkatkan volume pekerjaan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Ketepatan Biaya dalam penerbitan sertifikat, pengenaan biaya dalam proses penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali harus ditetapkan secara wajar dan sesuai aturan undang-undang yang berlaku. Pembiayaan mengenai pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah diatur pada PP No. 128 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Masyarakat Kota Pati masih ada yang mengeluh terhadap pembiayaan dalam proses penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali. Masyarakat masih banyak yang beranggapan bahwasanya biaya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Dengan adanya keluhan itu pasti ada beberapa pihak yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya, dikarenakan keterbatasan biaya ataupun faktor yang lain.

Untuk menangani kendala tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Pati haruslah berkinerja lebih baik kembali dan mendengarkan keluhan bagi masyarakat yang tidak terlalu mampu untuk melaksanakan pembiayaan pada proses penerbitan sertifikat tanah, maka terwujudnya kepastian hukum pertanahan di Kabupaten Pati. Pengetahuan masyarakat terhadap prosedur penerbitan sertifikat, pengetahuan masyarakat selaku pemohon terhadap prosedur dalam melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sangatlah penting, sehingga kantor pertanahan kabupaten Pati lebih mudah melaksanakan tertib administrasi dalam bidang pertanahan dan adanya ketepatan waktu pada proses penerbitan sertifikat tanah.

Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, harus sesering mungkin melakukan sosialisasi mengenai program pendaftaran tanah, sehingga dapat memungkinkan masyarakat untuk mengatasi ketidaktahuan hukum mereka terutama dalam hal mendaftarkan tanahnya, agar masyarakat dapat mengetahui dengan lebih baik dan benar bagaimana proses pendaftaran melalui jalur yang benar sehingga tidak mengalami hal-hal yang berlawanan dengan hukum.

#### **D. Penutup**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sudah berjalan baik bisa dilihat berdasarkan hasil wawancara bersama Ketua Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yang menyatakan masyarakat sudah memahami prosedur yang berlaku, sehingga memperlancar proses pendaftaran tanah pertama kali. Begitu pula dengan pihak Kantor Pertanahan jika masyarakat kurang

memahami, akan diberikan penjelasan, sehingga masyarakat memahami langsung kebijakan dan kejelasan informasi. Faktor yang menjadi kendala pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu pelaksanaan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat, ketepatan biaya dalam penerbitan sertifikat, pengetahuan masyarakat pada prosedur penerbitan sertifikat. Untuk menangani masalah tersebut bisa dilakukan dengan melakukan evaluasi pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk menyelesaikan masalah dalam pelaksanaan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono dan Dwi Wulan Titik Andari, “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah” *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 5, Nomor 1.
- Dewi, Aliya Sandra “Mekanisme Pendaftaran Tanah dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah,” *Jurnal kencana satu dinamika masalah hukum dan keadilan*.
- Manthovani, Reda dan Istiqomah, “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Hukum Vol 2 No 2 Juli*, 2017.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003.
- Julaini, Ni Luh dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana, “Fungsi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Tabanan Dalam Rencana Tata Ruang Terhadap Masyarakat”, *Jurnal Kertha Negara*, vol 9, Nomor.1 Tahun 2021.
- Lestario, Arie dan Erlina Erlina “Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indoensia”, *jurnal program studi kenoktariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Vol.1(2022) Januari*.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2018.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya, 2004.
- Niken, Nur, Ana, “Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Tanpa Alas Hak Yang Sah”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro VOL.8 No.3 Tahun 2019*.
- Ramadhani, Rahmat “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *jurnal ilmu hukum*, vol. 2, Nomor 1.
- Santosa, Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit PT Fajar Interpretama Offset, 2009.

Satriya, Patrioty Ginanjar, Banbang Sudarsono dan Bandi Sasmito, “Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem GeoKPP Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah,” *Jurnal Geodasi Undip*, vol. 3, Nomor 2.

Sarwono, Jonathan, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu 2018

Sutopo, H.B, *Pengantar Penelitian Kualitatif*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press, 2020

Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023)