



ANALISIS IMPLEMENTASI PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG MASIH BERSTATUS LETTER C

(Studi Kasus Di Kantor Notaris Ismaryani, S.H., M.Kn. Notaris Di Kabupaten Sidoarjo)

Hadi Saputro, Haniyah

Universitas Sunan Giri Surabaya
hadisaputro274@gmail.com

Abstract (English)

Applications for registration of title certificates for land still with Letter C status take a very long time because they are hampered by factors including coming from the community, for example, land owners are often unable to clearly identify their property lines before the visit of measuring officers from BPN, so officers cannot accurately determine the boundaries of the land in question. Another potential stumbling block is the incompleteness of the information provided in the application, both the physical characteristics of the land and its legal characteristics. The incomplete collection of state treasury levies is the result of a lack of knowledge, which has an indirect impact on ordinary people. The time and money required to register property rights is also considered large. Because of this, few people go to the Land Office to ask for a certificate. Some people also believe that certificates have the same weight as other evidence, including tax receipts, SPPT, sales and purchase receipts, and so on. There is a dispute which causes a dispute over the land requested.

Abstrak (Indonesia)

Pemohonan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah masih berstatus Letter C diperlukan waktu sangat lama karena terkendala oleh faktor antaranya datang dari masyarakat, contoh, Pemilik tanah seringkali tidak dapat mengidentifikasi dengan jelas garis properti mereka sebelum kunjungan petugas pengukur dari BPN, sehingga petugas tidak dapat secara akurat menentukan batas-batas tanah yang bersangkutan. Potensi batu sandungan lainnya adalah ketidaklengkapan informasi yang diberikan dalam permohonan, baik karakteristik fisik tanah maupun karakteristik hukumnya. Belum selesainya pungutan pungutan kas negara merupakan akibat dari kurangnya pengetahuan, yang berdampak tidak langsung pada rakyat biasa. Waktu dan uang yang diperlukan untuk mendaftarkan hak milik juga dianggap besar. Karena itu, hanya sedikit orang yang pergi ke Kantor Pertanahan untuk meminta sertipikat. Beberapa orang juga percaya bahwa sertifikat memiliki bobot yang sama dengan alat bukti lainnya, termasuk struk pajak, SPPT, struk jual beli, dan sebagainya. Adanya perselisihan sehingga menyebabkan terjadinya sengketa dari tanah yang dimohon.

Pendahuluan

Tanah sangat penting bagi keberadaan manusia karena menyediakan tempat tinggal, makanan, dan kebutuhan lain untuk kehidupan sehari-hari. Tidak dipungkiri tanah ini hubungannya sangat dekat dengan manusia, karena tanah memiliki manfaat yang luar biasa, untuk kelangsungan hidup manusia, untuk kemakmuran dan kesejahteraan manusia. Selain itu, Indonesia sebagian besar adalah ekonomi pertanian karena tanahnya kaya akan nutrisi. Manusia saling berebut untuk menguasai dan memiliki tanah tersebut untuk dimanfaatkan untuk apapun yang masyarakat harapkan. Maka dari itu sudah tidak mengherankan lagi jika

Article History

Submitted: 5 January 2024

Accepted: 20 January 2024

Published: 22 January 2024

Key Words

Land Ownership
Rights; Letter C

Sejarah Artikel

Submitted: 5 January 2024

Accepted: 20 January 2024

Published: 22 January 2024

Kata Kunci

Hak Milik atas Tanah; Letter C



masyarakat ingin mendapatkan penguasaan atas tanah yang ada, orang akan melakukan apa saja untuk mengamankan kepemilikan tanah di Indonesia, terkadang sampai menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan, contohnya dalam mengelola dan memanfaatkan tanah yang tidak sama rata atas pengelolaan tanah, terkadang hal ini bisa menimbulkan permasalahan tanah dan akan membuat saling berebut hak atas pengelolaan tanah, erosi tanah dan gangguan terhadap kelangsungan hidup jangka panjangnya adalah dua hasil potensial dari hal ini.

Meskipun tujuan utama UUPA adalah jaminan tanah, UU ini juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah dengan mewajibkan pemegang sertifikat untuk memberikan bukti kepemilikan tanahnya. Tanah adalah anugerah Tuhan, dan negara berhak mengelolanya, sehingga menjadi tanggung jawab pemerintah untuk melacak siapa yang memiliki apa yang ada di Indonesia.¹

UUPA adalah hukum pertanahan utama negara, dan untuk memberlakukannya, berbagai peraturan pertanahan khusus yang ditujukan untuk mengatur dan mengendalikan hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan harus dikeluarkan. Tanah milik pribadi dan tanah milik negara adalah dua jenis utama kepemilikan tanah yang diakui oleh UUPA. Yang dimaksud dengan “hak atas tanah” adalah tuntutan hukum seseorang untuk menggunakan sebidang tanah yang secara teknis dimiliki oleh negara tetapi dihalangi penggunaannya oleh orang lain. Sedangkan tanah yang dikuasai oleh pemerintah suatu negara disebut “tanah negara”. “Tanah negara bebas” mengacu pada tanah yang dimiliki dan dikelola oleh negara dan oleh karena itu tidak dapat diakses oleh perorangan.

Ayat 3 Pasal 33 menjadi dasar bagi perkembangan politik dan hukum pertanahan di Indonesia “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sebagai hasil dari pengakuan pemerintah akan pentingnya tanah bagi kehidupan warganya, upaya dilakukan untuk meningkatkan pengaturan, pengolahan, dan pengelolaan pertanahan oleh BPN.

Dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak atas tanah, pengukuran tanah, pendaftaran tanah, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah, pemerintah tetap mengacu pada UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya sesuai dengan kebijakan Presiden.

Menurut ayat 1 Pasal 21 UUPA No. 5 Tahun 1960, hak milik seseorang atas tanahnya adalah hak yang tidak dapat dicabut, mutlak, dan tertinggi yang dapat dipegang atas tanah tersebut. Diperlukan undang-undang untuk meresmikan proses penerbitan sertifikat hak milik untuk properti yang masih diklasifikasikan sebagai “letter c.”

Kepastian hukum tentang hak atas tanah telah diakui penting oleh masyarakat, menurut kantor pertanahan kabupaten Sidoarjo. Meningkatnya backlog aplikasi sertifikat tanah dalam status “letter c” adalah buktinya.

Namun, sebagian besar tanah tetap tidak terdaftar. Salah satu penyebabnya adalah kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, sehingga menghambat pelaksanaan kepastian hukum hak atas tanah. Selain itu, terdapat unsur-unsur yang menumpuk di masyarakat, seperti fakta bahwa pendaftaran tanah adalah prosedur yang berbelit-belit, detailnya tidak jelas, menghabiskan banyak waktu, uang, dan tenaga untuk menyelesaikannya, dan bahwa menimbulkan banyak keluhan. Akibatnya, pemohon hak atas

¹ S. Chandra. 2005. Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah – Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan. Gramedia Widiasarana. Jakarta. H. 3.



tanah harus diberikan penjelasan tentang pelayanan yang bersangkutan pada saat pengajuan sertifikat tanah.

Sertifikat tersebut menetapkan hak milik yang sah atas properti yang bersangkutan berdasarkan Pasal 19 UUPA Juncto Pasal 1 No. 20 PP No. 24 Tahun 1997. Bahkan di era globalisasi ini, transaksi tanah semakin meningkat frekuensi dan efektivitasnya; Namun demikian, keberadaan sertipikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum saja dalam perkembangannya, termasuk faktor ekonomi, politik, keamanan, pertahanan, dan sosial. efisiensi dan keterbukaan dalam pengurusan hak atas tanah ditingkatkan dengan menstandarkan kesadaran masyarakat tentang syarat-syarat hukum untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah dari kantor pertanahan.²

Ketika tanah didaftarkan atau diberikan, semua pemegang hak secara otomatis diberikan hak untuk menggunakan properti sesuai dengan peruntukan tanah. Dengan cara ini, orang atau entitas yang mengklaim hak milik atas properti akan memiliki jaminan keamanan yang kuat di kepemilikan tanah mereka. Tanah yang sebelumnya terdaftar sebagai sertifikat hak milik sekarang harus didaftarkan kembali oleh pemilik yang sah berdasarkan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA untuk menetapkan hak milik yang jelas.³

Sekitar 866.382 bidang tanah telah diidentifikasi di Kabupaten Sidoarjo pada tulisan ini. Saat ini ada 711.432 bidang tanah terdaftar, mewakili 82,2% dari total.⁴ ini menunjukkan bahwa pemerintah dengan serius menangani masalah di bidang pertanahan, kesulitan tanah yang berkembang, bahwa masih adanya bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan, yang merupakan salah satu penyebab semakin banyaknya dan beragamnya hak atas tanah, meskipun telah menempuh berbagai prosedur secepat mungkin agar semua bidang tanah dapat didaftarkan dengan sertipikat hak milik.

Kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan negara tidak ada bagi mereka yang telah mendaftarkan haknya, apalagi mereka yang sama sekali tidak mendokumentasikan haknya.⁵

Akan tetapi, pendaftaran sertifikat tanah belum dilaksanakan dengan baik, akurat, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia, salah satu masalah utama adalah melacak data pendaftaran, tetapi ada juga masalah properti dan perkembangan hukum. dalam hal rasa otoritas bersama atas bidang tanah individu. Upaya penanganan masalah pertanahan secara efektif dan tuntas, yang saat ini menjadi perhatian utama pemerintah, jika negara tidak ingin terekspos masalah pertanahan yang lebih buruk di kemudian hari. Oleh karena itu, keseragaman penerapan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, serta pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, menjadi sangat penting.⁶

Salah satu tujuan dari UU Pendaftaran Tanah Tahun 1997 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 UU tersebut adalah untuk memudahkan pemilik sebidang tanah, rumah susun, atau hak lainnya untuk menetapkan hak miliknya atas tanah tersebut. tepat jika terjadi perselisihan. Pemegang hak diberikan lebih banyak kepastian dan keamanan di bawah hukum melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah.⁷

Istilah Belanda "certificaat," yang berarti "surat bukti" atau "bukti pernyataan," adalah sumber kata bahasa Inggris kami "sertifikat." Adanya "sertifikat tanah" atau surat keterangan

² Ibid. H. 4.

³ M. Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 5.

⁴ Republikjatim.com/baca/82,2 persen lahan sudah terdaftar di bpn awal tahun 2023.

⁵ M. Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 7

⁶ Ibid, h. 8.

⁷ Urip Santoso. 2012. Hukum Agraria dan Kajian Komprehensif. Kencana. Jakarta, h. 315.



dari negara untuk membuktikan bahwa seseorang mempunyai hak milik atas bidang tanah tertentu, merupakan bukti kuat bahwa yang bersangkutan mempunyai hak milik atas bidang tanah tertentu dan didukung oleh suatu surat dari instansi pemerintah yang disetujui.⁸ Ketika sertifikat pertama kali diberikan untuk sebidang tanah, tujuan utama dari proses pendaftaran adalah untuk memudahkan pemilik properti untuk menerima bukti bahwa dia sebenarnya adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis yang dimasukkan dalam buku tanah digunakan untuk membuat sertipikat yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa pemegang hak yang hakiki atas tanah memiliki hak tersebut.⁹

Penulis berencana untuk melakukan kajian dan menyajikan hasilnya dalam bentuk skripsi dengan judul “Analisis implementasi permohonan hak milik atas tanah yang berstatus letter c pada studi kasus di kantor notaris Ismaryani, SH, MKn. Notaris di kabupaten Sidoarjo”.

Prosedur pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Masih Berstatus Letter C Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah

Kata "*cadastre*", dari bahasa Belanda "*cadaster*", berarti "daftar", dan mengacu pada dokumen publik yang merinci dimensi, nilai, dan pemilik real estat tertentu. Kata benda ini berasal dari istilah Latin untuk "daftar", "kapita", atau "unit" yang diciptakan untuk pajak tanah *Capotaatio Terrensa* di Roma kuno. Kadaster, dalam definisinya yang paling mendasar, adalah catatan (properti, nilai properti, pemegang hak properti, dan perpajakan).¹⁰

Yang dimaksud dengan “pendaftaran tanah” didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, “rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, terus menerus, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik, dan data yuridis berupa peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pengeluaran sertifikat hak milik”.

Informasi yang menjelaskan letak bangunan atau bagian bangunan, serta letak dan ukuran kavling dan satuan rumah tinggal yang terdaftar, semuanya dianggap sebagai "data fisik" menurut Pasal 1 angka 6 PP 24/1997.

Menurut Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997, Data Yuridis menjelaskan status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan, termasuk pemegang hak dan hak pihak lain serta perbedaan tanggung jawab yang mengikat mereka.

Boedi Harsono mendefinisikan pendaftaran tanah:

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharanya.”¹¹

Dengan adanya informasi tersebut, seharusnya jelas bahwa pendaftaran tanah adalah usaha pemerintah yang dilakukan untuk kepentingan bersama, dengan maksud yang jelas untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Adapun yang merupakan bagian dari proses pendaftaran hak atas tanah adalah yakni:

⁸ M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2004. Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria. Pustaka Bangsa Press. Medan, h. 132

⁹ Ibid, h. 316.

¹⁰ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju, 1990), Hlm :18.

¹¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 72



1. Dengan menggunakan peta wilayah dan sertifikat pengukuran pendaftaran, secara tepat mengidentifikasi dimensi tanah yang dipermasalahkan melalui proses pengukuran, pembuatan bagan, dan penghitungan yang menghasilkan peta aliran/gambar pendaftaran dan surat pengukuran.
2. Untuk keperluan pendaftaran tanah, peralihan tanah, dan pendaftaran atau pencatatan hak-hak tambahan (termasuk hak-hak lain dan jaminan-jaminan atas tanah) dan kewajiban-kewajiban lain yang mempengaruhi tanah yang telah didaftarkan.
3. UUPA mengakui pemberian tanda bukti hak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) letter c sebagai alat bukti yang memaksa. Setiap pembahasan sertipikat pertama hak milik atas tanah jelas harus mencakup pembahasan pendaftaran tanah yang pertama sebagai akibat sertipikat pertama hak atas tanah sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

UU dan peraturan berikut memberikan kerangka untuk pendaftaran tanah:

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

1. Pasal 19 UUPA

- 1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi :
 1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 2. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut;
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

2. Pasal 23 UUPA

- 1) “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut.”

3. Pasal 32 UUPA

- 1) “Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”



4. Pasal 38 UUPA

- 1) “Hak guna bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Pendaftaran tanah diamanatkan oleh pemerintah berdasarkan Pasal 19 UUPA. Sedangkan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA semuanya mewajibkan pemilik tanah untuk mendaftarkan hartanya untuk kejelasan hak milik.¹²

1. Peraturan (No. 24) Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah.
2. Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Peraturan Menteri ini dimaksudkan untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan dalam Proklamasi Presiden No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Dasar-dasar pendaftaran tanah dituangkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997.

1. Asas Sederhana
Pemilik tanah dan pemangku kepentingan lainnya harus dapat dengan mudah menangkap gambaran besar tentang cara kerja pendaftaran tanah dan cara untuk terlibat;
2. Asas Aman
Kejelasan hukum itulah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sehingga penting agar prosesnya dilakukan secara menyeluruh dan hati-hati.

Apabila keterangan pada sertipikat sesuai dengan keterangan dalam surat ukur dan buku hak atas tanah yang bersangkutan, maka sertipikat itu merupakan bukti yang meyakinkan tentang pemilikan sesuai dengan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Bahwa keterangan fisik dan hukum yang tercantum dalam sertipikat itu dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya untuk segala keperluan, termasuk perbuatan hukum yang rutin dan sengketa hukum, sepanjang keterangan itu konsisten dengan yang tampak dalam dokumen survei dan catatan tanah.

5 tahun setelah diterbitkan sertipikat yang sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, apabila pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan, maka pihak lain tersebut kehilangan hak untuk menuntut pelaksanaan hak tersebut. Bahwa pemegang sertipikat dianggap melepaskan haknya untuk menggugat tanahnya yang telah disertipikatkan apabila tidak mengajukan keberatan

¹² Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 11-16



kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan atau gugatan ke pengadilan dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat, dengan ketentuan bahwa tanah yang bersangkutan telah diperoleh olehnya atau orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan benar-benar dikuasai secara fisik olehnya atau orang atau badan hukum lain.

3. Asas Terjangkau

Bagi mereka yang terlibat, ini berarti menemukan cara kreatif untuk mendukung kebutuhan dan memamerkan kemampuan individu di pinggiran masyarakat tanpa menguras dompet. Pendaftaran tanah hanya dapat dilaksanakan jika biayanya wajar bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Pasal 19 Ayat 4 UUPA, pemerintah mengontrol biaya pendaftaran tanah dan membebaskan individu yang tidak mampu membayar.

4. Asas Mutakhir

Ini menandakan bahwa pekerjaan telah dilakukan dengan benar dan pendaftaran tanah terus diperbarui. Selain memperbarui informasi yang dikumpulkan sebelumnya untuk mencerminkan keadaan saat ini, sangat penting untuk melacak dan mendokumentasikan setiap dan semua perkembangan di masa depan.

Selain berfungsi sebagai gudang fakta dan angka, kantor pertanahan bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran pertama, juga dikenal sebagai Pencatatan Hak, dan mempertahankan pendaftaran tersebut untuk selama-lamanya melalui Pencatatan Berkelanjutan.

Asas Terbuka

Hal ini mensyaratkan bahwa data yang disimpan dalam pendaftaran tanah selalu up-to-date dengan keadaan saat ini, dan publik memiliki akses yang siap untuk informasi ini kapan pun mereka membutuhkannya.

Tujuan Pendaftaran Tanah

UUPA adalah aturan pokok yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan penguasaan atas penggunaan tanah dengan tujuan menyelenggarakan pengelolaan dan pengusahaan tanah untuk sebesar-besarnya potensi kemakmuran rakyat.

Oleh karena itu, memiliki keyakinan yang tak tergoyahkan terhadap kepemilikan tanah seseorang adalah penting, dan keyakinan ini didasarkan pada pemahaman yang kuat terhadap hukum.

Pokok-pokok pembedaan pendaftaran tanah dituangkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997.¹³

1. Untuk memudahkan pemilik properti, penyewa, dan penggugat lainnya untuk menetapkan kepemilikan sah mereka atas sebidang tanah, unit di blok apartemen, atau hak terdaftar lainnya, dan karenanya menikmati perlindungan yang diberikan oleh hukum. Akibatnya, dalam rangka administrasi pertanahan yang diatur.

¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola. 2003), Hlm: 157.



2. Sertifikat dikeluarkan untuk pemilik yang sah sehingga pemerintah dan pihak lain yang berkepentingan dapat dengan mudah mengakses data yang mereka butuhkan untuk mengambil tindakan hukum yang diperlukan sehubungan dengan bidang tanah dan tempat tinggal yang terdaftar. unit.

Dalam konteks “kepastian hukum” yakni:

1. Mengetahui dengan pasti siapa atau entitas apa yang memiliki tanah tersebut. Kepastian tentang hak atas tanah mengacu pada mengetahui dengan pasti siapa yang memiliki sebidang tanah.
2. Lokasi, batas, dan dimensi tanah yang tepat harus diketahui dengan sangat teliti. Keyakinan terhadap sifat fisik tanah, seperti ukuran dan letaknya, dikenal dengan kepastian subjek hak atas tanah.

Pendaftaran tanah diperlukan untuk memenuhi persyaratan Pasal 19 UUPA UUPA. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menciptakan basis data informasi pertanahan yang terkonsolidasi sehingga pihak-pihak yang berkepentingan (termasuk pemerintah) dapat lebih mudah memperoleh data yang mereka perlukan untuk mengambil tindakan hukum sehubungan dengan properti yang didaftarkan. Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan landasan penyelenggaraan bidang pertanahan dan perwujudan dari cita-citanya.

Dari sini harus jelas bahwa pendaftaran tanah berfungsi untuk:

1. Pemerintah dan masyarakat mendapatkan data penggunaan tanah untuk mengambil tindakan hukum yang diperlukan atas bidang tanah terdaftar.
2. Pendaftaran hak milik memudahkan untuk membuktikan kepemilikan sebidang tanah, memberi pemilik perlindungan hukum tambahan.
3. Sehingga dapat terbentuk administrasi pertanahan yang baik

Sistem Pendaftaran Tanah

Ada banyak diskusi dalam sistem pendaftaran tanah tentang informasi apa yang dicatat, bagaimana informasi itu dipelihara dan ditampilkan, dan bagaimana hak didistribusikan. Boedi Harsono membedakan antara "pendaftaran akta" dan "pendaftaran hak" dalam hal pendaftaran properti. Baik sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak memerlukan akta sebagai bukti pemberian atau pembentukan hak baru, pengalihan atau pembebanan hak yang telah ada, dan sejenisnya.

Tugas petugas pendaftaran tanah adalah mendaftarkan akta dalam sistem di mana properti ditransfer secara legal. Kurangnya keterlibatan aktif pejabat dalam sistem ini berarti bahwa dia tidak memverifikasi informasi yang diberikan dalam akta yang dicatat. Akta yang dibukukan akan dilengkapi dengan notasi untuk setiap pemeriksaan data yang telah dilakukan. Ketika sesuatu berubah, suatu akta harus dibuat untuk membuktikannya. Akibatnya, di bawah sistem ini, penting untuk mencari perbuatan yang tepat untuk mendapatkan informasi peradilan yang diperlukan. Pencarian judul dilakukan untuk mendapatkan informasi hukum yang diperlukan, dan itu bisa memakan waktu dan mahal.¹⁴

Hak-hak itu sendiri, beserta segala perubahan yang dilakukan terhadap hak-hak itu, adalah apa yang dicatat dalam suatu sistem pendaftaran hak, bukan dalam akta itu sendiri. Dengan demikian, tindakan itu sendiri berfungsi sebagai sumber data. Suatu daftar, disebut

¹⁴ . Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 76.



juga buku tanah, disediakan untuk tujuan mencatat transaksi dan mencatat perubahan-perubahan hak. Salinan umum dari daftar tanah ini ada di kantor pertanahan. Sertifikat hak (salinan daftar) dikeluarkan oleh petugas pendaftaran tanah aktif sebagai bukti kepemilikan dalam sistem ini.¹⁵

Praktik publikasi di suatu negara akan dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanahnya. Inilah mengapa penting untuk berbicara tentang bagaimana catatan tanah dipublikasikan.

Sistem publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah didasarkan pada aturan yang ditetapkan oleh negara untuk peralihan hak atas tanah. Konsep itikad baik dan asas *nemo plus juris* merupakan dua contoh asas hukum.

Konsep itikad baik menyatakan bahwa barang siapa memperoleh suatu hak menurut undang-undang dan bertindak dengan itikad baik harus diperlakukan sebagai pemilik yang sah dari hak itu. Agar konsep ini berhasil dalam tujuannya melindungi orang baik dari bahaya, diperlukan daftar lengkap yang didukung oleh bukti kuat. Sebuah "sistem positif" mengacu pada metode yang digunakan untuk mencatat kepemilikan properti secara resmi.

Seseorang tidak dapat mentransfer lebih banyak hak daripada yang sebenarnya dia miliki, menurut konsep *nemo plus juris*. Dengan demikian, setiap pengalihan hak oleh pihak yang tidak berwenang adalah batal dan tidak sah. Pemilik sebenarnya dari hak adalah apa yang prinsip ini dirancang untuk dilindungi. Bahkan jika dia mengalihkan haknya kepada orang lain, dia selalu dapat kembali dan mengklaimnya untuk dirinya sendiri. Pendaftaran tanah menggunakan apa yang dikenal sebagai "sistem negatif". Hal ini dimaksudkan agar dengan pendaftaran tanah seseorang akan merasa aman, karena mengetahui hak-haknya tidak akan dilanggar. Sejauh mana pemilik tanah dapat yakin tergantung pada sistem publikasi yang diberlakukan untuk pendaftaran tanah.

Yang termasuk dalam sistem publikasi pendaftaran tanah adalah:

1. Sistem Publikasi Positif

Daftar tanah atau buku, sebagai media penyimpanan dan penyajian data-data hukum, dan sertipikat hak, sebagai bukti hak, selalu merupakan bagian wajib dari sistem penerbitan positif berdasarkan sistem pendaftaran hak. Bukti tidak dapat dibantah jika didokumentasikan dalam pendaftaran tanah dan disahkan oleh pihak yang berwenang.

Sepanjang pihak ketiga memiliki bukti dan bertindak dengan itikad baik berdasarkan bukti tersebut, meskipun informasi yang terkandung di dalamnya tidak benar, pihak ketiga berhak atas kekebalan penuh. Jika pihak ketiga telah dirugikan, mereka perlu dibuat utuh dengan cara lain. Beberapa fitur yang paling membedakan sistem ini adalah:¹⁶

- b. Pendekatan tersebut memastikan bahwa namanya akan tetap ada di buku tanah meskipun ternyata dia bukan pemilik aslinya. Oleh karena itu, sistem ini dapat diandalkan untuk pendaftaran tanah yang akurat.
- c. Dalam pengaturan ini, otoritas pertanahan bertanggung jawab untuk memutuskan apakah transfer tanah dapat dilakukan, apakah pihak-pihak yang terlibat sah, dan apakah proses yang tepat telah diikuti atau tidak.

¹⁵ 23 Boedi Harsono, *Ibid*, Hlm : 77

¹⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm : 32



- d. Apabila nama seseorang dicatat dalam pendaftaran tanah, maka hak orang itu dengan sendirinya dipisahkan dari hak pemegang hak yang terdahulu terhitung sejak tanggal pendaftaran.

Kebaikan dari sistem positif:

- a. Orang lebih mungkin mendaftarkan tanah mereka karena keandalan buku tanah;
- b. Mereka yang disertai administrasi pertanahan melakukan tugasnya,
- c. Langkah-langkah untuk mendapatkan Sertifikat Tanah sangat mudah dan dapat dipahami oleh siapa saja.

Kelemahan dari sistem positif :

- a. Dibutuhkan lebih banyak petugas dan proses pendaftaran tanah akan memakan waktu lebih lama jika pejabat pertanahan berperan aktif;
- b. Kepastian buku tanah akan mengakibatkan hilangnya hak bagi pemilik yang sebaliknya secara sah berhak atas tanahnya;
- c. Masalah tidak akan terpecahkan jika kewenangan pengadilan dialihkan ke cabang administrasi.

2. Sistem Publikasi Negatif

Informasi tentang sertifikat hak bersifat mengikat berdasarkan sistem ini, oleh karena itu harus diterima sebagai fakta meskipun tidak ada bukti lain yang bertentangan.¹⁷

Proteksi yang ditawarkan oleh sistem publikasi negatif tidak sekuat yang ditawarkan oleh sistem publikasi positif. Pihak lain dapat mengajukan gugatan, membuktikan bahwa dia adalah pemilik sebenarnya dari hak yang bersangkutan.

Karakteristik utama sistem adalah:

- a. Sekalipun orang yang namanya tercantum dalam akta itu ternyata bukan pemilik sebenarnya dari harta itu, ia tetap dapat dituntut sekalipun tanah itu terdaftar atas namanya.
- b. Perolehan hak atas nama yang terdaftar merupakan mata rantai dalam rangkaian perbuatan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, dan pejabat penanggung jawab pendaftaran tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk memeriksa kebenaran informasi yang disampaikan kepadanya.

Salah satu aspek positif dari sistem yang tidak menguntungkan ini adalah perlindungan pemilik properti yang sah. Pejabat pertanahan dibebaskan dari tugasnya untuk menyelidiki data tanah, memungkinkan pendaftaran tanah lebih cepat. Namun, sistem ini memiliki kekurangan yakni:

- a. Tidak ada seorang pun yang dijamin menjadi pemilik, terlepas dari apakah namanya tercantum atau tidak dalam buku tanah; bahkan individu yang namanya diumumkan di sana mungkin sertifikatnya dibatalkan oleh bukti lain.
- b. Kelambanan badan pertanahan pemerintah yang harus disalahkan atas masalah ini, karena sering mengakibatkan duplikat hak milik.
- c. Metode di balik penerbitan sertifikat rumit, sehingga sulit dipahami oleh orang awam.

¹⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1994), Hlm: 93-94.



Kelemahan yang melekat pada sistem ini diatasi oleh institusi "acquisitive verjaring" di negara-negara yang menerapkannya. Surat bukti hak yang diterbitkan dengan sistem ini berlaku sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 UUPA. Ini membuat metode penerbitan yang digunakan di sini menjadi sistem negatif dengan aspek positif.

Segala sesuatu dalam akta mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan faktual sepanjang tidak ada pihak lain yang menemukan perbedaan dengan pembuktian tambahan bahwa keterangan dalam akta itu tidak benar, meskipun kata "kuat" mengisyaratkan bahwa itu tidak mutlak. Rangkuman resmi PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PP tersebut menganut sistem penerbitan tanah yang sama dengan UUPA, yaitu sistem negatif dengan sifat baik.

PP menunjukkan sifat-sifat yang positif, dengan usaha memperoleh data yang benar dengan semaksimal mungkin, dengan menjelaskan dan memperhatikan langkah-langkah yang terlibat dalam mengumpulkan informasi untuk pendaftaran tanah, membuat peta pendaftaran tanah dan surat ukur, menetapkan kepemilikan, menyajikan informasi dalam buku tanah, menerbitkan sertifikat, dan mendokumentasikan perubahan selanjutnya.

Menurut Boedi Harsono, PP No. 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak. Buktinya antara lain pemberian sertifikat hak milik dan pembuatan buku tanah yang menjelaskan sifat fisik dan hukum tanah secara rinci. Saat menggunakan strategi penerbitan positif, sistem pendaftaran hak sering digunakan. Hal ini menunjukkan ketentuan positif PP 24 Tahun 1997 termasuk dalam skema penerbitan negatif. Hal ini berkonotasi negatif bahwa koreksi dan perubahan masih dapat dilakukan jika ternyata data pada akta pembuktian hak tersebut ternyata keliru.

Berbeda dengan negara yang tidak menggunakan sistem pendaftaran hak, negara yang mengikuti sistem publikasi positif memiliki petugas pendaftaran tanah atau kantor pertanahan yang secara aktif melakukan pendataan hak atas tanah yang telah didaftarkan; misalnya, sebelum sertifikat diterbitkan, dilakukan pengumuman dengan menggunakan asas *contratdictoir delimitatie* untuk menentukan batas-batas tanah.

Kelemahan dari sistem publisitas positif adalah bahwa mereka yang namanya muncul dalam catatan properti dapat digugat oleh siapa saja yang mengaku memiliki tanah tersebut. Namun, kelemahan ini sering diatasi oleh badan-badan yang kuat atau kelemahan yang melekat pada kepemilikan tanah. Namun, hukum adat yang menjadi landasan UUPA kita tentang hukum pertanahan tidak mengakui organisasi ini.

Rectsverwerking (pengabaian hak) adalah mekanisme hukum yang dirancang untuk mengkompensasi kekurangan hukum adat ini. Jika sebidang tanah yang sudah lama tidak digarap kemudian ditanami oleh seseorang yang telah memperolehnya secara sah, penggugat asli kehilangan haknya atas tanah tersebut berdasarkan hukum adat. Pasal 27, 34, dan 40 UUPA, yang sesuai dengan undang-undang ini, menentukan



keadaan-keadaan yang menyebabkan hak atas tanah berakhir karena penelantaran.

Prosedur pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari Letter C di kantor pertanahan kabupaten Sidoarjo

UU Pendaftaran Tanah No. 10 Tahun 1961, sebagaimana telah diubah dengan UU Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997, mengatur tentang tata cara yang harus diikuti oleh kantor pertanahan sebelum mengeluarkan sertipikat hak milik atas tanah yang dimulai dengan letter c. .

1. Permohonan Penegasan / Pengakuan Hak

Sebelum melakukan pengajuan permohonan pendaftaran sertipikat hak milik, terlebih dahulu kita mengajukan Permohonan / Pengakuan Hak, pada umumnya di sebut juga permohonan SK (surat keterangan). Untuk menjalankan permohonan ini diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1) Permohonan (lampiran 13)

Yang dimaksud permohonan (lampiran 13) ini pada umumnya disebut formulir permohonan. Formulir isi harus di isi sesuai dengan data yang akan dimohonkan.

2) Fotocopy KTP, KSK, Akta Kelahiran dan Surat Nikah pemohon yang sudah dilegalisir oleh notaris

3) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir.

4) Diperlukan fotokopi letter C dari desa yang disahkan oleh lurah.

5) Catatan tanah desa atau lurah resmi dalam bentuk aslinya.

6) Sebelum 8 Oktober 1997, kepala desa atau lurah harus mengesahkan semua penjualan atau pembelian dengan meterai atau hibah.

7) Jika transaksi terjadi setelah 8 Oktober 1997, harus dibuatkan akta PPAT (jual beli, hibah, akta pembagian hak bersama, dan lain-lain).

8) Pengukuhan penguasaan fisik oleh kepala desa/lurah yang disaksikan oleh dua orang saksi independen.

9) Surat Pernyataan tidak sengketa dikuatkan kepala desa/lurah

10) BPHTB bila nilai yang diperoleh diatas Rp. 60 juta atau diatas Rp. 300 juta untuk kewarisan.

11) PPH Final jika nilai jual Rp. 60 juta keatas.

12) Jika surat kuasa itu sah, notaris atau kepala desa/lurah dan camat harus melihat fotokopinya.

13) Sket Lokasi/Gambar Kasar.

2. Permohonan Hak

Ada persyaratan khusus untuk masing-masing dari empat kategori pemohon sertipikat hak atas tanah.

a. Penerima Hak atas Tanah Negara atau disebut juga Penerima Hak adalah orang-orang yang telah diberikan hak tersebut dengan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Agraria atau yang setingkat dengan itu.

b. Penerima pewarisan tanah, baik melalui kelanjutan hak ulayat maupun mekanisme lainnya.



- c. Mereka yang menguasai tanah dengan berbagai cara seperti pembelian, warisan, hadiah, penjualan umum, pertukaran hak, dll.
- d. Mereka yang telah kehilangan atau menghancurkan sertifikat tanah mereka.

Adapun syarat-syarat yang harus disiapkan yakni:

- a. Copy Letter C mengetahui Kepala Desa / Legalisir (riwayat letter c yang berurutan).
 - b. Bukti jual beli tanah pertamakali (kuitansi/perjanjian dibawah tangan)..
 - c. Copy KTP, KSK, dan Buku Nikah pemilik Letter C (Suami dan Isteri).
 - d. Copy SPPT PBB tahun terakhir (pajak per tahun sudah harus lunas semua).
 - e. Asli Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Desa.
 - f. Asli Surat keterangan Tidak Sengketa dari Desa.
 - g. Mengisi Blanko permohonan dari BPN.³²
3. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran hak merupakan langkah selanjutnya di kantor pertanahan setelah semua bahan permohonan telah dilengkapi dan diajukan.

Istilah "dasar pemeliharaan" (*bijhouding*) digunakan ketika pengukuran, peta, dan pendaftaran dilakukan untuk pertama kali setelah penggabungan atau pemisahan, sebagai lawan dari "dasar awal" (*opzet*) untuk pertama kali setelah tanah sudah diukur, dipetakan, dan didaftarkan.

4. Penerbitan Sertifikat

Setelah semua hak atas tanah dicatat, salinan buku tanah harus disiapkan untuk diamankan. Salinan sertifikat dikirim ke pemohon, yang mencakup salinan buku tanah, surat ukur, dan foto yang diambil pada saat kejadian, semuanya dijilid dalam kertas sampul yang disetujui pemerintah. Setelah menyelesaikan ini, akan dapat mengajukan sertifikat yang memverifikasi kepemilikan sah tanah tersebut.

Jika sertipikat sah diterbitkan atas nama orang atau badan yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, dan jika tidak ada keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan diajukan dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu, maka pihak lain yang dianggap mempunyai hak atas tanah itu telah melepaskan haknya untuk melaksanakan hak itu. Apabila pemilik tanah tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan, atau gugatan di pengadilan, dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat, pemegang sertipikat dianggap sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, asalkan bahwa tanah tersebut diperoleh olehnya atau orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan benar-benar dikuasai secara fisik olehnya atau orang atau badan hukum lain yang memenuhi persyaratan.



Hambatan yang muncul dalam proses pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo

Hambatan yang ada dalam pendaftaran katanah.

Fakta bahwa masyarakat kesulitan mendaftarkan tanah mereka tidak disembunyikan. Butuh waktu lama dan biaya banyak uang. Dari segi administrasi, pegawai kantor pertanahan juga gagal memberikan jenis layanan yang dijanjikan: layanan yang mudah digunakan, aman, murah, dan transparan. Kenyataannya adalah layanan masih lamban, sulit, mahal, dan membingungkan, dan malpraktik selalu menjadi risiko. Petugas kantor pertanahan tidak selalu memberikan pelayanan administrasi pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat.¹⁸

Indikator sulitnya pendaftaran tanah yang menghambat tercapainya tujuan yang dimaksudkan untuk mewujudkan kepastian hukum. Permasalahan pendaftaran tanah yang baru, seperti yang tercantum di bawah ini, justru menambah keadaan yang turut menyebabkan tidak adanya pendaftaran tanah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak rakyat.

1. Sertifikat Palsu
2. Sertifikat Aspal
3. Sertifikat Ganda
4. Pemblokiran Sertifikat oleh Bank.¹⁹

Beberapa permasalahan pendaftaran tanah yakni:

1. Prosedur operasi standar dan standar produk yang belum sepenuhnya dikembangkan. Selama ini baru diterbitkan buku pedoman ukur sebagai SOP, peta dasar pendaftaran untuk Produk Baku dan Gambar Pengukuran dan Pengukuran untuk Produk Baku telah diterbitkan sebagai SPs.
2. Karena bidang tanah sering terdaftar di peta pendaftaran sebelum ditentukan, sertifikat ganda sering terjadi. Selain itu, banyak agen real estat dan investor mengabaikan peta resmi pendaftaran tanah.
3. Menurut PP 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah harus mudah digunakan, aman, dan murah. Dengan dikeluarkannya PP 46/2002 tentang tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan, proses pendaftaran tanah menjadi lebih memakan waktu dan biaya dari yang seharusnya; namun peraturan pelaksanaan PP no. 24 Tahun 1997, yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN (PMNA/Ka.BPN) Nomor 3 Tahun 1997, belum mencerminkan sifat hukum yang lugas.
4. Pendaftaran tanah sulit karena bergantung pada berbagai peraturan pemerintah lainnya sebagai komponen (unit kerja). Setiap bagian menciptakan peraturan, tetapi karena tidak dikoordinasikan satu sama lain, layanan menjadi lamban, mahal, dan kurang transparan.
5. Belum ada kesepakatan pembedaan antara tanah adat dan tanah negara. Asal-usul masalah dalam subjek dapat secara langsung dikaitkan dengan perbedaan interpretasi.

¹⁸ Adrian Sutedi. *Op.cit.*, hlm.93

¹⁹ Soni Harsono. 1991. *Pokok-pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Analisis*.



Faktor Kebijakan Pemerintah Mengenai Kewajiban Membayar Pajak Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

No. 21 Tahun 1997 dan UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB mengatur kebijakan pemerintah, dengan ketentuan apabila NPOP lebih besar maka dikenakan pajak, dan apabila NPOP lebih kecil maka tidak dikenakan pajak. Sekadar ilustrasi: pendaftaran tanah akan dilakukan di Kabupaten Sidoarjo, namun masyarakat keberatan dengan besarnya BPHTB yang ditetapkan berdasarkan NPOPTKP Rp. 60.000.000.

Rumus BPHTB di kabupaten Sidoarjo ialah (hasil verifikasi yang dilakukan oleh dispenda) – NPOPTKP = ... x 5% = ...²⁰

Pemohon sebelumnya hanya bertanggung jawab untuk membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan; kini, dengan adanya BPHTB, seluruh masyarakat bertanggung jawab untuk membayar semua biaya yang ditetapkan Kantor Pertanahan.

Faktor Kekurangannya Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertipikat.

Kurangnya informasi yang dapat dipercaya tentang pendaftaran tanah, masyarakat umum tidak terbiasa dengan tujuan dan aplikasi sertifikat. Karena informasi yang salah dan sulitnya pendaftaran tanah, masyarakat akan kurang termotivasi untuk mendaftarkan hak miliknya. Lalu ada konsensus umum di antara penduduk setempat bahwa akta kepemilikan tanah hanya berharga dari sudut pandang moneter, dan ini mencakup hal-hal seperti:

1. Masyarakat berpendapat bahwa nilai ekonomi sebidang tanah ditentukan oleh luas dan kualitasnya, pemerintah mengamanatkan agar harga tanah dinaikkan untuk memperhitungkan biaya perolehan sertifikat properti. Caranya dengan menaikkan harga tanah.
2. Surat keterangan dianggap perlu hanya jika akan diajukan pinjaman pada bank dengan agunan perpanjangan kredit sebagai obyek hak tanggungan.

Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah.

Para tuan tanah dan perangkat pemerintahan daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, dan Camat tetap melakukan pendataan di luar ketentuan yang berlaku, terutama yang berkaitan dengan pemberian hak, meskipun PP No. 46 Tahun 2002 menetapkan biaya pendaftaran tanah untuk setiap simpul kegiatan pendaftaran tanah di Kabupaten Sidoarjo.

Ternyata kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hartanya dipengaruhi oleh beberapa variabel, antara lain besarnya pendidikan masyarakat dan anggapan bahwa pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Keyakinan umum bahwa proses panjang untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah karena banyaknya pihak yang terlibat adalah tidak berdasar. Setelah mendaftarkan propertinya, seorang penduduk setempat mengatakan butuh waktu antara tiga hingga empat bulan untuk mendapatkan sertifikatnya, dan selama delapan bulan.

Pada umumnya hal ini terjadi karena berkas permohonan sering kembali kepada pemohon karena ada kekurangan dokumen, maka dari itu pemohon harus segera melengkapi kekurangan-kekurangan dokumen yang dibutuhkan oleh kantor pertanahan.

²⁰ Wawancara dengan bapak hari sunarto sebagai staf notaris di kabupaten sidoarjo, tanggal 22 maret 2023



Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.

Menurut hasil penelitian ini, beberapa orang percaya bahwa sertifikat yang membuktikan pendaftaran tanah (terlepas dari nama dokumen atau badan yang menerbitkannya) adalah bukti kepemilikan yang cukup, terutama dalam kasus tanah warisan, karena anggota masyarakat setempat umumnya mengetahui sejarahnya. Sekalipun PBB telah dikenakan pada semua tanah milik masyarakat sebagai bagian dari skema pemenuhan dan peningkatan penerimaan negara, bukan berarti tanah atau bangunan akan dikecualikan.

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Karena sistem ini tidak memberikan kepastian hak milik yang sempurna, sistem ini memungkinkan pihak lain untuk menggugat pemegang sertifikat, sehingga meragukan kemampuan masyarakat untuk secara yakin mendaftarkan tanah mereka.

Akan tetapi, dalam sistem negatif, hak subjek masih dapat digugat sepanjang keberatan itu memberikan bukti yang cukup dan nama subjek dicatat dalam buku tanah. Salah satu kelemahan dari strategi negatif ini adalah pemerintah tidak memberikan jaminan bahwa data dalam daftar publik yang digunakan untuk mencatat hak adalah akurat.

Upaya Mengatasi terjadinya hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pemerintah dalam membatasi perhitungan NJOP terhadap harga tanah adalah untuk mengurangi beban keuangan penduduk sementara masih menutupi biaya tinggi yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara luas. Sementara itu, kantor pertanahan sedang melakukan upaya berupa penyederhanaan pendaftaran tanah yang akan menghemat biaya dan mempercepat penerbitan sertipikat dalam batas waktu tertentu. Pemerintah, dan kantor pertanahan khususnya, menjangkau penduduk desa sebagai bagian dari upayanya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat.

Masalah yang di hadapi pada masa mendatang.

Ada beberapa kemungkinan penjelasan untuk masalah ini. Sifat peraturan pelaksanaan yang kurang progresif dari undang-undang dasar telah diidentifikasi sebagai penyebab utama “keterlambatan” pendaftaran tanah. Sudah menjadi rahasia umum bahwa pengesahan UUPA mendorong pemerintah untuk mengeluarkan peraturan (PP No. 10 Tahun 1961) tentang pendaftaran tanah setahun kemudian, dan peraturan ini diganti (untuk menyempurnakannya) dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. UU pemerintah terbaru sangat merampingkan pendaftaran tanah dengan mengurangi jumlah langkah yang terlibat.

PENUTUP

Simpulan

1. Permohonan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah masih berstatus Letter C diperlukan waktu sangat lama karena terkendala oleh faktor antaranya datang dari masyarakat, contoh:
 - 1) Pemilik tanah seringkali tidak dapat mengidentifikasi dengan jelas garis properti mereka sebelum kunjungan petugas pengukur dari BPN, sehingga petugas tidak dapat secara akurat menentukan batas-batas tanah yang bersangkutan.
 - 2) Potensi batu sandungan lainnya adalah ketidaklengkapan informasi yang diberikan dalam permohonan, baik karakteristik fisik tanah maupun karakteristik hukumnya.



- 3) Belum selesainya pungutan pungutan kas negara merupakan akibat dari kurangnya pengetahuan, yang berdampak tidak langsung pada rakyat biasa.
 - 4) Waktu dan uang yang diperlukan untuk mendaftarkan hak milik juga dianggap besar. Karena itu, hanya sedikit orang yang pergi ke Kantor Pertanahan untuk meminta sertipikat.
 - 5) Beberapa orang juga percaya bahwa sertifikat memiliki bobot yang sama dengan alat bukti lainnya, termasuk struk pajak, SPPT, struk jual beli, dan sebagainya.
 - 6) Adanya perselisihan sehingga menyebabkan terjadinya sengketa dari tanah yang dimohon.
2. Sertifikat tanah dengan status "letter c" dapat didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten Sidoarjo dengan melengkapi prosedur ini. Bukti tertulis/riwayat pengadaan tanah dapat dicantumkan dalam permohonan sertifikat hak atas tanah, dan pemohon dapat meminta kelurahan dan kelurahan setempat untuk mengeluarkan surat keterangan yang tidak dapat dibantah. Langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan sertifikat tanah dari BPN.
 3. Tantangan umum yang dihadapi saat mendaftarkan sertifikat hak atas tanah termasuk ketidaksepakatan antara pemilik properti saat ini dan tetangganya. Untuk penetapan batas bidang tanah, Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan melihat batas bidang tanah yang telah didaftarkan serta surat ukur yang menerangkan keadaannya. Dalam hal tidak ada kesepakatan antara pemegang hak atas barang-barang yang dipermasalahkan dan hak-hak atas barang-barang yang bersebelahan atau berdekatan mengenai batas-batas barang-barang yang dipermasalahkan, upaya untuk mengukur barang-barang yang dipermasalahkan dilakukan berdasarkan batas-batas sebenarnya yang merupakan batas-batas barang-barang yang dipermasalahkan. Pada saat sertipikat tanah diberikan atau pada saat panitia A/kepala kantor pertanahan melakukan pemeriksaan lapangan, sering timbul sengketa seperti ini.

DAFTAR PUSTAKA

- ¹ S. Chandra. 2005. Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah – Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan. Gramedia Widiasarana. Jakarta. H. 3.
- ² Ibid. H. 4.
- ³ M. Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 5.
- ⁴ Republikjatim.com/baca/82,2 persen lahan sudah terdaftar di bpn awal tahun 2023.
- ⁵ M. Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 7
- ⁶ Ibid, h. 8.
- ⁷ Urip Santoso. 2012. Hukum Agraria dan Kajian Komprehensif. Kencana. Jakarta, h. 315.
- ⁸ M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2004. Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria. Pustaka Bangsa Press. Medan, h. 132
- ⁹ Ibid, h. 316.
- ¹⁰ Soerjono Soekanto. 1984. Pengantar Penelitian Hukum. Universitas Indonesia Press. Jakarta, h.53.
- ¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro. 1988. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Ghalia Indonesia. Jakarta, h. 13-14.



- ¹² Karini Kartono, 1986. Pengantar Metodologi Riset Sosial. Bandung, h. 28.
- ¹³ Abdulkadir Muhammad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung. Citra Aditya Bakti, h. 53-54
- ¹⁴ Soerjono Soekanto dan Mamudji. 2004. Penelitian Hukum Normatif. Raja Grafindo Perkasa. Jakarta, h. 1
- ¹⁵ Dadang Kuswana, 2011. Metode Penelitian Sosial. Pustaka Setia. Bandung, h. 129
- ¹⁶ <http://tesisdisertasi.bligsport.co.id>. 2014. Contoh Teknik Pengumpulan Data. Diakses pada 20 april 2023
- ¹⁷ Repository. Upi.edu/7744/4/s. Di akses pada 06 juli 2023.
- ¹⁸ Sugiono. 2008. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Alfabeta. Bandung, h. 8-5
- ¹⁹ Ibid, h. 105.
- ²⁰ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju, 1990), Hlm :18.
- ²¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 72
- ²² Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 11-16
- ²³ Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, (Surabaya: Arkola. 2003), Hlm: 157.
- ²⁴ Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm: 76.
- ²⁵ Boedi Harsono, Ibid, Hlm : 77
- ²⁶ Bachtiar Effendie, Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, (Bandung : Alumni, 1993), hlm : 32
- ²⁷ Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1994), Hlm: 93-94.
- ²⁸ Adrian Sutedi. Op.cit., hlm.93
- ²⁹ Soni Harsono. 1991. Pokok-pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Analisis.
- ³⁰ Wawancara dengan bapak hari sunarto sebagai staf notaris di kabupaten sidoarjo, tanggal 22 maret 2023