

# Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura

James Yoseph Palenewen<sup>1</sup>, Victor Th. Manengkey<sup>2\*</sup>

Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Cenderawasih, Jayapura-Papua, Indonesia

Email : <sup>1</sup>[jamesyosephpalenewen82@gmail.com](mailto:jamesyosephpalenewen82@gmail.com), <sup>2\*</sup>[theodorus59manengkey@gmail.com](mailto:theodorus59manengkey@gmail.com)

**Abstrak-**Pendaftaran tanah secara sporadik ini merupakan hal yang sangat penting di mana banyaknya bidang-bidang tanah yang belum di daftarkan dan belum bersertifikat, selain itu kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme untuk penerbitan sertifikat tanah. Oleh karena itu peneliti melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura tujuannya untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan untuk mengetahui kendala-kendala yang di temukan dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Jayapura. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif dan empiris yaitu dimana suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder dan untuk melihat bagaimana penerapannya melalui suatu penelitian lapangan. Hasil dari penelitian ini mengungkapkan bahwa prosedur pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat kita lihat melalui Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Begitupun juga kendala-kendala dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Jayapura dapat di lihat dari dua faktor yaitu faktor yang pertama, dari pemerintah yang berhubungan dengan segi administrasi dan pelayanan kepada masyarakat dan faktor yang kedua, dari masyarakat itu sendiri bahwa dengan kurangnya pemahaman dan pengetahuan akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum.

**Kata Kunci :** Pendaftaran, Tanah, Sporadik.

*Abstract-Sporadic land registration is a very important matter where there are many land parcels that have not been registered and have not been certified, in addition to the lack of public understanding of the procedures and mechanisms for issuing land certificates. Therefore, the researcher conducted a study at the Jayapura Regency Land Office with the aim of knowing the procedures for implementing sporadic land rights registration to provide legal certainty for land rights holders and to find out the obstacles found in carrying out sporadic land registration in Jayapura Regency. . The method used in the research is normative and empirical juridical, which is an approach that refers to laws, library materials, written regulations or other legal materials that are secondary and to see how they are applied through a field research. The results of this study reveal that the procedure for implementing sporadic land rights registrations to provide legal certainty for land rights holders can be seen through the Standard Operating Procedures for Regulation and Service (SPOPP) which is explained thoroughly and in detail from the land registration application process until with the issuance of a certificate based on the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Likewise, the obstacles in carrying out sporadic land registration in Jayapura Regency can be seen from two factors, namely the first factor, from the government related to administration and services to the community and the second factor, from the community itself that with a lack of understanding and knowledge of the importance of land registration to ensure legal certainty.*

Keywords: *Registration, Land, Sporadic.*

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sekaligus merupakan kekayaan nasional, dimana hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi dan kekal (Kertasapoetra et.all, 1984). Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan (Boedi Harsono, 2002). Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum,

baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan pembangunan nasional yang tertuang dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Dalam Hukum Tanah sebutan kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 kemudian disingkat dengan UUPA. Ketentuan Pasal 1 ayat (4) menyebutkan: “ dalam pengertian bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.” Sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara memberi kewenangan bagi negara untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan, ruang angkasa; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan, ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara tersebut kemudian ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi (tanah) diantaranya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah tersebut salah satunya dapat diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi atas tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah negara mengenai kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut yang sudah terdaftar (Jimmy Jose Sembiring, 2010).

Dalam Pasal 20 UUPA, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, “pada dasarnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah”, disamping itu “oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya”.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut maka diperlukan proses pendaftaran hak yang hasil produk akhirnya berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah

berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana di sebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat (Adrian Sutedi, 2011). Dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, telah dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtstaat*). Dari keterangan tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, serta menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahannya dengan tidak ada kecualiannya.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa : "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pengaturan di bidang pertanahan telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan segala peraturan pelaksanaannya junto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hukum Hak Atas Tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah (Mughtar Wahid, 2008).

Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat. Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam pasal 19 menyatakan : untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik (HM) jelas bukan Tanah Negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dll.

Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai/memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut. Itulah alasan mengapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melalui pasal 19

mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah RI dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan/pemilikan tanah. Sedangkan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut, “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Atas dasar ketentuan di atas maka perlu adanya suatu tindakan oleh pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah yang dimaksudkan agar adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah serta pendataan yang lengkap bagi pemerintah dalam tugas sebagai penyelenggaraan negara. Sebagaimana kita ketahui pada saat ini pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional dalam waktu yang singkat, murah dan berhasil. Di samping itu pendaftaran tanah masih harus disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomis masyarakat agar pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh semua lapisan masyarakat.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Maka jelaslah adanya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Permasalahan yang banyak timbul dalam bidang pertanahan khususnya di Kabupaten Jayapura yaitu bidang-bidang tanah yang belum di daftarkan dan belum bersertifikat, selain itu kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme yang seharusnya untuk menerbitkan sertifikat tanah sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah terkesan rumit. Adapun biaya yang sering di ketahui oleh masyarakat pada umumnya dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali cukup mahal yang mengakibatkan masyarakat selaku pemohon ekonomi lemah merasa berat untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

## 2. METODE

**2.1 Yuridis normatif** dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) yaitu menelaah dari peraturan perundang-undangan, bahan kepustakaan dan mengkaji konsep-konsep hukum terkait dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

**2.2 Empirik** yaitu dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dimana banyaknya bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan dan belum bersertifikat, selain itu juga kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme untuk menerbitkan sertifikat tanah.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Untuk Memberikan Jaminan Kepastian Hukum

Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang di amanatkan oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. ayat (2) Pendaftaran Tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :

1. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
2. Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian Surat-Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan baik secara individual atau masal.

Adapun prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- c. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- e. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- f. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- g. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- h. Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- i. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik Dan Data Yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- k. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- l. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

Secara operasional tehnik hukum, bahwa dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik ada beberapa syarat-syaratnya, yaitu sebagai berikut :

- 1) SPPT ( Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang).
- 2) Alas Hak ( Jual Beli atau Bagi Hasil).
- 3) Pipil (atas nama pemohon).
- 4) KTP

Pendaftaran Tanah diawali dengan pemohon mengajukan persyaratan-persyaratan berupa bukti yuridis ke loket pelayanan kemudian dilanjutkan lagi ke loket pembayaran sampai registrasi selesai dilakukan barulah dilimpahkan ke loket pelayanan. Setelah registrasi selesai dilakukan BPN melakukan pengukuran, pemetaan, pengumuman dan pembuatan buku tanah dan surat ukur untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah. Di wilayah Kabupaten Jayapura untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dilakukan dengan tanah yang belum bersertifikat berasal dari hak adat, karena dilakukan secara individu, tanah yang ada di Kabupaten Jayapura terdiri dari tanah adat yang merupakan tanah adat peninggalan dari proses peralihan hak berupa warisan, jual beli maupun hibah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan dari menyiapkan formulir-formulir yang diperlukan dalam rangka konversi hak atau tanah bekas hak adat sampai pada tingkat kegiatan pemeriksaan tanda bukti/ alas hak kepemilikan tanah serta pemeriksaan ke lapangan atau kelokasi atas letak tanahnya di desa yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan. Dalam hal ini peranan Kepala Desa sangatlah penting, karena letak dari tanah yang berlokasi di desa-desa yang mengetahui tentang data-data tanah adalah Kepala Desa/Lurah/Camat setempat. Apabila semuanya benar, maka Kepala Desa membuat surat keterangan yang membenarkan tanda bukti kepemilikan tanah serta melegalisir surat pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, karena apabila tanah tersebut masih dalam sengketa maka masih harus diselesaikan dahulu kemudian baru dapat dilakukan proses pendaftaran. Sehingga dengan demikian maka dirasakan pentingnya peran Kepala Desa/ Lurah dalam kaitannya

memberikan keterangan mengenai pemilikan atau penguasaan hak-hak atas tanah serta perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah didalam pendaftaran tanah. Apabila dijelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat maka dapat dijelaskan dalam SPOPP yang merupakan pedoman bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut. SPOPP yang dimaksud adalah Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat serta langkah-langkah yang dilakukan didalam pembagian tugas masing-masing.

Keterangan alur kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat menurut SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yaitu sebagai berikut :

No	Uraian Kegiatan	Waktu (hari)	Keterangan
1,2	<p><b>Petugas loket II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima dan meneliti fisik dokumen</li> <li>• Membuat dan memberikan STTD kepada pemohon</li> <li>• Meneliti kelengkapan materi dokuman, jika lengkap diserahkan ke petugas loket III, jika tidak lengkap diserahkan ke pemohon*)</li> <li>• Membuat SPSS</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke petugas loket III</li> </ul>	1	<p>*)Pemohon menyerahkan STTD</p> <p>SPS asli diberikan kepada pemohon, dengan membawa SPS asli dan STTD, melakukan pembayaran ke petugasloket III</p>
3	<p><b>Petugas loket III</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 305</li> <li>• Membuat kuitansi DI 306</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD</li> <li>• Menyerahkan dokumen kepada petugas loket II</li> </ul>	1	DI 306 asli dierahkan kepada pemohon
4	<p><b>Petugas loket II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 301</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 302</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 dan DI 302 pada STTD dan menyerahkan kembali kepada pemohon</li> <li>• Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PPK</li> </ul>	1	

5,6	<p><b>Petugas Pelaksana PPK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kegiatan Pengukuran Dan Pemetaan (untuk keperluan pendaftaran pertama kali)</li> <li>● Kegiatan Panitia Pemeriksa Tanah (diatur lebih lanjut dalam SPOPP)</li> </ul>	25	<p>Dari kegiatan pengukuran dan pemetaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GU</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201 bagian I)</li> <li>- Berita Acara Penataan Batas (DI 201A) jika dilakukan penataan batas</li> <li>- Peta Bidang</li> <li>- Daftar Tanah</li> </ul> <p>Untuk kegiatan pengukuran dari Panitia A waktunya disesuaikan</p>
7	<p><b>Petugas Pelaksana PPK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Membuat                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>- Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Kasubsi PPK</li> </ul>	2	
8,9	<p><b>Kasubsi PPK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mengoreksi dan memaraf                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> </ul> </li> </ul>	1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Kasi P&amp;PT</li> </ul>		
10, 11	<p><b>Kasi P&amp;PT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mengoreksi dan memaraf                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>- Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Kepala Kantor</li> </ul>	2	

12, 13	<p><b>Kepala Kantor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mengoreksi dan menandatangani                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>- Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>● Meneruskan dokumen kepada Petugas Pengumuman</li> </ul>	1	
14, 15 16	<p><b>Petugas Pengumuman (Petugas Pelaksana PPK)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Memberi tanggal dan nomor pengumuman</li> <li>● Meyerahkan pengumuman ke TU untuk dikirim kedesa/kelurahan</li> <li>● Memasang pengumuman selama 60 hari sejak tanggal pengumuman</li> </ul>	60 + 7	<p>*) terdiri dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>- Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Melanjutkan ke Subrutin embuatan SU dan Subrutin Pembukuan Hak</li> <li>● Setelah pengumuman selesai, mencatat pada DI 202 dan mencatat pada DI 201 bagian IV, V dan VI</li> <li>● Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PPK</li> </ul>		<p>Tanah (DI 201C)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peta Bidang</li> <li>- Untuk kegiatan pengukuran dan pengakuan hak waktu ditentukan</li> </ul>
17, 18,	<p><b>Kasubsi PPK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan memaraf DI 201 dan DI 202</li> <li>● Menyerahkan dokemen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	1	
19, 20,	<p><b>Kasi P&amp;PT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan memaraf DI 201 dan DI 202</li> <li>● Menyerahkan dokemen kepada Kepala Kantor</li> </ul>	2	
21, 22,	<p><b>Kepala Kantor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan menandatangani DI 201 dan DI202 (termasuk ada keberatan atau tidak)</li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Petugas BT-Sertifikat (Pelaksana PPK)</li> </ul>	2	

23,	<b>Petugas Pelaksana PPK</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Membuat Buku Tanah-Sertifikat</li> <li>● Melakukan pembukuan pada DI 204*)</li> <li>● Menyerahkan dokumen kepada kasubsi PPK</li> </ul>	5	*) mencari kartu nama lama jika penerima hak sudah memiliki sertifikat sebelumnya untuk memasukkan nomor hak yang baru atau membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama
24, 25,	<b>Kasubsi PPK</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan memeriksa</li> </ul>	2	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat</li> <li>● Jika salah mengembalikan kepada Petugas Pelaksana PHI</li> <li>● Meneruskan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>		
26, 27,	<b>Kasi P&amp;PT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan memeriksa                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat</li> <li>- jika salah mengembalikan kepada Petugas Pelaksana PPK</li> </ul> </li> <li>● Meneruskan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	1	
28, 29,	<b>Kepala Kantor</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Meneliti dan memeriksa                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertifikat</li> <li>- jika salah mengembalikan kepada Petugas Pelaksana PPK</li> </ul> </li> <li>● Meneruskan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	1	
30,	<b>Petugas Pembukuan (Pelaksana PPK)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Melakukan pembukuan pada DI 312*)</li> <li>● Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pada BT-Sertifikat</li> <li>● Melakukan pembukuan pada DI 208**)</li> <li>● Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada BT-Sertifikat</li> <li>● Membubuhkan stempel garuda pada BT-Sertifikat dan SU</li> </ul>	2	*) Tanggal pembukuan Buku Tanah dan sertifikat adalah tanggal penandatanganan legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan Sertifikat **) Tanggal penerbitan Buku Tanah dan Sertifikat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Melakukan pembukuan pada DI 307</li> <li>● Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk pencoretan DI 301 bahwa sertifikat selesai proses</li> <li>● Menginformasikan kepada Petugas Pengolahan untuk updating DI 203</li> <li>● Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk updating DI 203</li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Petugas Arsip</li> <li>● Meyerahkan Sertifikat ke Petugas Loker IV</li> </ul>		adalah tanggal penandatanganan/legalisasi pada Buku Tanah dan Sertifikat
31	<b>Petugas Arsip Warkah dan Buku Tanah</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Melakukan pengarsipan dokumen</li> </ul>	1	
32,	<b>Petugas Loker IV</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Melakukan pencatatan pada DI 301A</li> <li>● Menyerahkan sertifikat pada pemohon</li> </ul>	1	
33	<b>Petugas Pelaksana PHI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Memperbaiki DI. 201B dan Buku tanah, sertifikat</li> <li>● Menyerahkan dokumen ke Kasubsi PPK</li> </ul>	1	

Berdasarkan ketentuan dalam SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jangka waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di bagi dalam waktu 25 hari untuk melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, 60 hari ditambah tujuh hari untuk kegiatan pengumuman dan pelaksana tugas dari PHI, sisanya adalah waktu yang diperlukan untuk kegiatan pemeriksaan, pencatatan dan pembukuan. Jangka waktu tersebut tidak bisa secara mutlak harus selesai dengan jangka waktu tersebut dikarenakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi dalam proses pengukuran dan pemetaan.

### 3.1.1 Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Jayapura

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Agus Bano, S.H sebagai salah satu staf pengukuran dan pemetaan kantor pertanahan Kabupaten Jayapura, ada beberapa faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik yaitu sebagai berikut :

1. Faktor-faktor atau kendala dari Pemerintah
  - a. Terbatasnya peralatan dan tenaga kerja, yang digunakan untuk memproses dan menjalankan pendaftaran tanah karena pelaksana semakin hari pekerjaan menumpuk, sedangkan penerimaan pegawai tidak seimbang dengan bertambahnya pekerjaan dan kemampuan, oleh karena itu masih mengalami kekurangan.
  - b. Kesalahan gambar atau peta dan hilangnya data yang menyebabkan lamanya proses pendaftaran tanah.
  - c. Pelayanan yang diberikan dalam pengurusan pendaftaran tanah cukup lama.

- d. Kurangnya tempat penyimpanan dokumen.
  - e. Kurang teliti dan lupa dalam persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga dalam prosesnya lama karena menunggu pihak pendaftaran.
  - f. Kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepadamasyarakat mengenai pendaftaran dari pensertifikatan tanah.
  - g. Sulit untuk menerapkan asas kontradiktur delimitasi yang berkaitan dengan pengukuran dan penetapan batas tanah.
2. Faktor- faktor atau kendala dari masyarakat
    - a) Terjadinya persengketaan tentang batas tanah dengan tanah orang yang berbatasan.
    - b) Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah, masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan tanahnya karena biaya pendaftaran yang menurut mereka dianggap memerlukan biaya yang relatif mahal dan memakan waktu yang lama.
    - c) Alasan masyarakat karena terlalu kecil tanah yang dimilikinya.
    - d) Kurangnya surat bukti pemilikan tanah.

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka adabeberapa upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala/hambatan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura yaitu sebagai berikut :

- a. Langkah-langkah yang dilakukan untuk menangani faktor penghambat proses pendaftaran tanah dari Pemerintah, yaitu :
  1. Melengkapi sarana dan prasarana dalam bidang pertanahan sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah akan berjalan lancar sesuai dengan tujuan daripada ketentuan yang ada.
  2. Dengan meningkatkan kualitas dan profesionalisme dari pegawai atau aparat kantor pertanahan dengan mengikuti pendidikan yang diperlukan.
- b. Langkah-langkah yang dilakukan untuk menangani faktor penghambat proses pendaftaran tanah dari masyarakat, yaitu :
  - 1) Memberikan penyuluhan mengenai pentingnya pendaftaran tanah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum sehingga masyarakat dapat menguasai dan memanfaatkannya sesuai dengan peruntukannya.
  - 2) Memberikan dan menerbitkan brosur-brosur informasi pertanahan yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah sehingga masyarakat tidak bingung untuk mendaftarkannya, untuk itu perlu kerjasama dengan aparat kelurahan atau kepala desa setempat.
  - 3) Mengadakan program pensertifikatan masal atau PRONA terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

#### **4. KESIMPULAN**

Prosedur pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak dapat kita lihat melalui Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Jayapura dapat di lihat dari dua faktor yaitu faktor yang pertama, dari pemerintah yang berhubungan dengan segi administrasi dan pelayanan kepada masyarakat dan faktor yang kedua, dari masyarakat itu sendiri bahwa dengan kurangnya pemahaman dan pengetahuan akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum.

#### **REFERENCES**

Adrian Sutedi. (2011). Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 57.

- Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2002, Hal. 18.
- Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Cet.1 Transmedia Pustaka, Jakarta Selatan, 2010, Hal. 1.
- Kertasapoetra et.all., Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Penggunaan Tanah, Binaakarsa, Jakarta, 1984, Hal. 1.
- Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Republika, Jakarta, 2008, Hal. 67.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.