



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

58-70

Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Melalui Konversi Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Semarang

Raden Ari Setya Wibawa^a

^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: s.wibawa1612@gmail.com

Article	Abstract
<p>Keywords: Land Registration; Sporadic; Conversion.</p> <p>Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; Sporadik; Konversi.</p> <p>Artikel History Received: Jun 07, 2024; Accepted: Jun 22, 2024; Published: Jun 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1696</p>	<p><i>Sporadic Land Registration according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is the registration of land rights carried out by land owners for the first time (conversion). Sporadic land registration is very good for land that has never been registered so that the administration of land in Indonesia becomes more orderly. Considering the importance of property rights certificates as proof of rights which act as a strong means of proof, the author is interested in examining the juridical analysis of sporadic registration of land rights through conversion in realizing legal certainty. This research is normative juridical in nature, with primary and secondary data sources. Primary data sources were obtained from village officials and community sources, while secondary data were obtained from knowledge and studies carried out in libraries in the form of scientific works, legal concepts, views of legal experts and journals related to juridical analysis of sporadic registration of land rights through conversion. in realizing legal certainty in Semarang Regency. The results of the analysis show that land registration activities have the aim of ensuring legal certainty. Government Regulation Number 24 of 1997, is a form of implementation of land registration which aims to provide legal certainty and legal protection for land rights holders with evidence in the form of land certificates. Obstacles faced in sporadic registration of land rights through conversion: Lack of Facilities and Infrastructure, Lack of understanding of the function and use of certificates, perception that it takes a long time to process, assumption that the foundation of land rights owned is already very strong, Public opinion Requires high costs Expensive to carry out land registration. In an effort to face these obstacles, education was carried out about its importance Carrying out land registration, the owner of the plot of land will receive a proof of title document as proof of ownership of the land, the data of which is guaranteed legal certainty. The Semarang Regency regional government has also built a Public Service Mall which aims to facilitate access to land registration.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah</p>

yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali (konversi). Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Mengingat pentingnya sertipikat hak milik sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maka penulis tertarik untuk meneliti analisis yuridis pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh dari narasumber perangkat desa dan masyarakat, sedangkan data sekunder diperoleh dari pengetahuan dan penelaahan yang dilakukan di perpustakaan berupa karya ilmiah, konsep hukum, pandangan ahli hukum serta jurnal - jurnal yang berkaitan dengan analisis yuridis pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Semarang. Hasil analisis menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan bentuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan alat bukti berupa sertipikat tanah. Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi : Faktor Kurangnya Sarana dan Prasarana, Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan, anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah. Upaya dalam menghadapi kendala tersebut, dilakukan penyuluhan tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang datanya dijamin kepastian Hukumnya. Pemerintah daerah Kabupaten Semarang juga sudah membangun Mal Pelayanan Publik yang bertujuan untuk mempermudah dalam akses pendaftaran tanah.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA mempunyai tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum yang berhubungan dengan hak – hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Agar tanah yang diperoleh tersebut dapat dilindungi secara hukum maka harus dilakukan Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Sebagaimana terdapat dalam pasal 23 ayat (1) UUPA.¹

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status

¹ Pasal 23 ayat (1) berbunyi : “ Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang biasa disebut dengan Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan – kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lainnya. Dalam penyelenggaraan tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan tertentu menurut penjelasan Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya. Menurut Mustafa Bachsan Pendaftaran tanah sangat penting adanya karena akan melahirkan sertipikat tanah yang memiliki kedudukan yang penting atas kepemilikan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat suatu hak atas tanah.²

Bagi pemegang hak milik atas tanah, jika dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang lain, Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum.³ Seiring berjalannya waktu banyak permasalahan yang dialami masyarakat, yang dimana salah satunya mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat, maka dari itu masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya permasalahan yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan untuk mencapai kepastian hukum.

Kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat dikemudian hari akan jadi permasalahan Hukum bagi kepemilikan sertipikat yang merasa dirugikan, karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi yang menyebabkan kerugian bagi pemiliknya apabila timbul persengketaan.⁴

Kepemilikan sertipikat mempunyai nilai lebih bagi pemegang hak atas tanah. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Pendapat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas

² Mariana, Tesis : “*Problematika Pembaharuan Blanksertipikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*”. hlm.1.

³ Sumardjono, Maria S.W, “*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*”, (Jakarta: Buku Kompas, 2005), hlm. 20.

⁴ Triyatmo , Ananta, “*Kekuatan Hukum Dari Sertipikat Pengganti*”, Tesis. hlm.18.

tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat, masalah lain yang dihadapi pemegang sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian Hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan Hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang datanya dijamin kepastian Hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP NO 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 disebut dengan Sertipikat Tanah.

Di dalam pendaftaran tanah dikenal sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Di dalam pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi inisiatif datangnya dari pemilik tanah (secara individual) atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya dari si pemilik tanah.

Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁵ Melalui lembaga konversi, hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA disesuaikan dengan hak yang ada di UUPA. Proses pendaftaran tanahnya dilaksanakan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara konversi, sedangkan proses penerbitan sertipikatnya dilakukan melalui penegasan hak dan/atau pengakuan hak sebagaimana disebut pada pasal 88 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.⁶

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Pendaftaran Hak atas Tanah Secara Sporadik melalui konversi dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang”**.

⁵ Triyatmo, Ananta, “*Kekuatan Hukum Dari Sertipikat Pengganti*”, Tesis. hlm.18.

⁶ Muljono, Bambang Eko, “*Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*”, Jurnal Independent, [Vol. 4 No. 1](#), 2016.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana prosedur pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Semarang ?
2. Bagaimana hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Semarang ?
3. Bagaimana solusi hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Semarang ?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang penelitiannya berdasarkan hukum kepustakaan dengan cara melakukan penelitian pada bahan – bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).⁷ Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁸

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum.

Menurut A.P. Parlindungan, “pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah.” Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capistratum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah Record pada lahan–lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.⁹

Tujuan pendaftaran hak atas tanah itu sendiri adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang memiliki tujuan dapat mempermudah dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Kemudian dapat dijadikan sebagai sumber informasi kepada para pihak yang memiliki kepentingan termasuk pemerintah agar mempermudah mendapatkan keterangan atau data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum yang berhubungan dengan bidang tanah yang sudah terdaftar. Disamping itu pendaftaran hak atas tanah juga memiliki tujuan sebagai terselenggaranya dan terwujudnya tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria yang bersifat nasional. Sehingga

⁷ Irwansyah, “*Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*”, (Yogyakarta: Mirabuana, 2020), hlm. 12.

⁸ Sunggono, Bambang, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

⁹ A.P. Parlindungan, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia*”, (Bandung: Mandar Maju, 2000).

tanah – tanah hak barat maupun tanah – tanah hak adat, pengaturannya harus masuk/sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria melalui lembaga konversi.

Berdasarkan beberapa ahli dibidang hukum seperti menurut A.P. Parlindungan yang mengatakan “konversi itu sendiri memiliki arti adalah pengaturan tanah dari hak – hak atas tanah yang ada sebelum Undang – Undang Pokok Agraria berlaku agar dapat masuk kedalam pengaturan pertanahan sistem Undang – Undang Pokok Agraria.”

Konversi hak – hak atas tanah adalah melakukan penggantian atau merubah hak – hak atas tanah yang sudah ada dari status hak yang lama yang hak – haknya diatur dan tunduk kepada hukum adat dan hukum barat, atau sebelum Undang – Undang Pokok Agraria berlaku, menjadi status hak yang baru, yang pengaturannya sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria.

Pelaksanaan konversi itu sendiri di tandai dengan terciptanya perkembangan suatu unifikasi hukum keagrariaan di Indonesia. Padahal tenaga ahli bahkan segala sesuatu yang dibutuhkan termasuk peralatan, perangkat hukum belum memadai. Unifikasi hukum yang dimaksud adalah penyatuan hukum yang berlaku secara nasional atau penyatuan pemebrlakuan hukum secara nasional.¹⁰

Dibuatnya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 yaitu tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak – hak Indonesia Atas Tanah. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 bertujuan untuk mempertegas peraturan dalam pelaksanaan konversi yang sudah di atur dalam sistem Undang – Undang Pokok Agraria.

Dengan demikian penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak – hak Indonesia atas tanah, di jelaskan dalam pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 yang tindakan penegasannya berupa mengenai yang mempunyai dan mengenai peruntukan tanahnya untuk memperoleh kepastian apakah setelah dikonversi hak atas tanah tersebut menjadi hak milik atau tidak.

Persyaratan Pendaftaran Tanah Secara Konversi berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 yaitu :¹¹

- a) Formulir permohonan telah di isi dan pemohon sudah menandatangani atau kuasanya di atas materai
- b) Surat kuasa jika permohonan dikuasakan
- c) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa jika permohonan dikuasakan, yang telah dilakukan pencocokan oleh petugas terhadap yang asli.
- d) Bukti bahwa tanah tersebut alas hak milik adat atau bekas milik adat

¹⁰ Anak Agung Putu Wiwik Sugiantari, “Perkembangan Hukum Indonesia dalam Menciptakan Unifikasi dan Kodifikasi Hukum”, (Jurnal Advokasi, Vol. 5, No. 2, 2015), hlm. 118.

¹¹ Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

- e) Fotocopy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) PBB (Pajak Bumi Bangunan) Tahun berjalan yang sudah dilakukan pencocokkan terhadap aslinya yang dilakukan petugas loket dan menyerahkan bukti SSB (BPHTB)
- f) Melampirkan serta bukti SSP (Surat Setoran Pajak)/PPH

Prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan melalui konversi berdasarkan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :¹²

- a) Melakukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atau masal melalui konversi berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 permohonan yang dimaksud adalah sebagai berikut. Perlunya dilakukan pengukuran bidang tanah untuk permohonan hak baru
- b) Pengukuran
- c) Penelitian dan Pengumpulan Data Yuridis Bidang Tanah
- d) Pengumpulan Data Fisik, Data Yuridis, dan Pengesahannya

2. Hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum.

- a) Faktor Kurangnya Sarana dan Prasarana
Terbatasnya fasilitas yang dimiliki oleh masyarakat setempat, membuat mereka enggan untuk mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan. Serta faktor biaya dan kurang lengkapnya administrasi persyaratan masyarakat untuk membuat sertipikat. Pendaftaran tanah tidak dianggap sebagai kewajiban yang dapat memberikan manfaat bagi hak atas tanah masyarakat. Apalagi kepemilikannya semula adalah kepemilikan yang bersifat turun temurun, maka dari itu bukti hak tidak menjadi sesuatu yang sangat diperlukan, sehingga masyarakat tidak mau mendaftarkan tanah. Dan bukti tanah selalu diabaikan sehingga kepentingan untuk kepastian hukum tidak terwujud dengan baik.
- b) Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat.
Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, maka akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat tidak memahami bahwa perbedaan antara adanya sertipikat tanah atau dengan tidak adanya sertipikat tanah. Bahkan menurut masyarakat, perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara terhadap pemegang sertipikat tanah hampir sama dengan yang tidak memegang sertipikat tanah.
- c) Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat.
Adanya anggapan masyarakat mengurus sertipikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik melalui konversi diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertipikat paling cepat 1 Tahun, ada yang sampai 2 Tahun, bahkan ada yang sampai lebih dari 2 tahun baru selesai. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria

¹² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Bahwasannya penyelesaian pendaftaran tanah sporadik melalui konversi selama 98 (sembilan puluh delapan) hari kerja.

- d) Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah kuat.

Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan bahwa masyarakat menganggap tanahnya sudah terdaftar dan memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat karena memiliki surat kepemilikan. Anggapan masyarakat surat kepemilikan itu adalah surat apapun dan siapapun yang menerbitkan asalkan yang membuat dari instansi pemerintah itu sudah sah kepemilikannya dan merupakan alat bukti yang kuat secara hukum.

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

Dalam hal Pendaftaran Tanah di Kabupaten Semarang sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dengan beberapa warga di Desa Tegalwaton yang akan mengurus tanahnya untuk pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi. Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, sudah mengeluh terlebih dahulu, karena mereka memperkirakan bahwa jika mereka mendaftarkan tanah, memerlukan biaya yang mahal.

Padahal sebenarnya jika dijalankan dengan benar dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, maka biaya pendaftaran tanah yang dikeluarkan akan relatif murah. Pemahaman masyarakat akan biaya yang relatif mahal untuk melakukan pendaftaran tanah sporadik melalui konversi, sehingga dapat mempengaruhi terlaksananya pendaftaran tanah di Desa Tegalwaton tidak dapat terlaksana dengan baik.

3. Solusi hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum.

- a) Penyuluhan

Beberapa masalah yang terjadi di atas dapat mengakibatkan terjadinya hambatan – hambatan yang dapat mempengaruhi proses pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum. Sosialisasi tentang prosedur dan proses apa saja yang ada dalam pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum sangatlah perlu dilakukan guna

mengatasi hambatan masalah yang ada.

Kantor Pertanahan menjalin kerjasama dengan Kantor Kepala Desa Tegalwaton untuk melakukan sosialisasi. Sosialisasi hendaknya dilakukan secara teratur dan berkesinambungan agar dapat memberikan pemahaman yang jelas se jelasnya kepada masyarakat. Sosialisasi dapat berisi tentang pengetahuan hukum di bidang pertanahan, akibat tidak didaftarkannya dan akibat didaftarkannya hak atas tanah, sehingga dapat memberi motivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya dan dapat terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan.

Upaya Pemerintah untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik melalui konversi bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar. Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP.

Berdasarkan dari keterangan Kepala Desa Tegalwaton dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Sudah beberapa kali datang ke desa untuk memberi penyuluhan kepada masyarakat setempat bahwasanya sertipikat tanah itu sangat penting. Menerangkan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti yang kuat dalam pembuktian hukum seperti yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas tanah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing telah dibukukan ke dalam buku tanah.

Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah memberi penjelasan tentang tata tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib administrasi pertanahan dan kelestarian lingkungan hidup. Tertib sebagaimana yang dimaksud adalah program yang telah dijalankan oleh Pemerintah khususnya dibidang pertanahan guna mewujudkan penyelenggaraan atas pendaftaran tanah.

b) Mengadakan Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya yang sudah dilakukan pemerintah melalui Kantor Pertanahan. Program tersebut dapat membantu meringankan biaya dan cepatnya waktu dalam penerbitan sertipikat sesuai waktu yang sudah ditetapkan oleh ketentuan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Menurut penulis program pemerintah, pendaftaran tanah secara sistematis sangat bermanfaat bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah kerana pendaftaran tanah secara sistematis ini lebih terjangkau dari sisi biaya, waktu dan prosedur yang mudah dimengerti oleh masyarakat secara umum. Disamping itu juga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan cara memberikan rasa aman dan jaminan kepastian hukum mengenai subjek, objek dan hak atas tanah yang dikuasai.

c) Didirikannya Mal Pelayanan Publik (MPP)

Dalam rangka mempermudah akses sarana dan prasarana masyarakat, Pemerintah Kabupaten Semarang juga sudah mendirikan Mal Pelayanan Publik (MPP) yang didalamnya ada pelayanan pertanahan yang melayani informasi pertanahan dan pengaduan pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Pemberdayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 92 Tahun 2021, Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh Penyelenggara Pelayanan Publik.

Mal Pelayanan Publik adalah kegiatan pengintegrasian Pelayanan Publik yang didirikan oleh kementerian, lembaga, pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, serta swasta secara terpadu pada 1 (satu) tempat sebagai upaya meningkatkan kecepatan, kemudahan, jangkauan, kenyamanan, dan keamanan pelayanan.

d) Pelayanan Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN)

Pelayanan Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN) merupakan salah satu inovasi dibidang layanan pertanahan yang dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Nomor HK.02/1215/VI/2022 tanggal 25 Juli 2022. tentang pelayanan pertanahan hari sabtu dan minggu di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pelayanan Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN) bertujuan untuk mempercepat layanan pertanahan tertentu serta membantu masyarakat yang memiliki keterbatasan waktu pada hari kerja. Pelayanan Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN) dikhususkan untuk pemilik tanah yang mengajukan pelayanan pertanahan secara langsung tanpa melalui kuasa, yang diadakan setiap hari Sabtu, pukul 09.00 WIB - 12.00 WIB. Dengan upaya ini diharapkan mampu memangkas peran para calo atau perantara yang sering menyebabkan biaya tinggi dalam pengurusan layanan pertanahan.

Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN) sangat bermanfaat bagi masyarakat, karena dapat memberikan akses informasi seluas-luasnya kepada publik sehingga masyarakat dimudahkan menjangkau pelayanan dasar tentang pendaftaran pertanahan, dengan begitu program Pertanahan Akhir Pekan (PELATARAN) dapat meminimalisir tindakan-tindakan mal administarsi seperti pungutan liar, penyimpangan prosedur, penundaan yang berlarut dan sebagainya yang merupakan celah terjadinya tindakan korupsi.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang masih dapat dikatakan berhasil dalam hal adanya proses pendaftaran tanah yang sesuai atau

selaras dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan pelaksana lainnya. Berdasarkan bukti dokumen yang penulis peroleh yakni bahan hukum tahapan pendaftaran tanah yang telah dilakukan. Persyaratan Pendaftaran Tanah Secara Konversi berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 yaitu :

- 1) Formulir permohonan telah di isi dan pemohon sudah menandatangani atau kuasanya di atas materai;
- 2) Surat kuasa jika permohonan dikuasakan ;
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa jika permohonan dikuasakan, yang telah dilakukan pencocokan oleh petugas terhadap yang asli;
- 4) Bukti bahwa tanah tersebut alas hak milik adat atau bekas milik adat;
- 5) Fotocopy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) PBB (Pajak Bumi Bangunan) Tahun berjalan yang sudah dilakukan pencocokkan terhadap aslinya yang dilakukan petugas loket dan menyerahkan bukti SSB (BPHTB) ;
- 6) Melampirkan serta bukti SSP (Surat Setoran Pajak)/PPH.

Prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan melalui konversi berdasarkan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atau masal melalui konversi berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 permohonan yang dimaksud adalah sebagai berikut. Perlunya dilakukan pengukuran bidang tanah untuk permohonan hak baru;
 - 2) Pengukuran;
 - 3) Penelitian dan Pengumpulan Data Yuridis Bidang Tanah;
 - 4) Pengumpulan Data Fisik, Data Yuridis, dan Pengesahannya.
- b. Hambatan pendaftaran tanah disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni dari sulitnya sarana dan prasarana, Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, anggapan biaya yang begitu mahal serta lamanya waktu penyelesaian. Anggapan bahwa alas hak yang dimiliki sudah cukup kuat hukum karena faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat. Beberapa faktor tersebut adalah suatu kendala tersendiri bagi masyarakat khususnya masyarakat Desa Tegalwaton. Menurut penulis, terhadap terjadinya berbagai kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sebenarnya diawali dari kurang pemahamannya terhadap fungsi dan kegunaan sertipikat serta akibat hukum yang akan terjadi. Sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Kondisi ini menurut penulis, dengan demikian tujuan dari pendaftaran tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 diatas belum dapat terselenggara secara optimal. Sementara itu dalam rangka meningkatkan dukungan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah diperlukan faktor pendukung yang lebih baik dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan.
- c. Untuk mengatasi hambatan Kantor Pertanahan tetap berusaha membantu masyarakat

dengan melaksanakan berbagai kegiatan seperti: penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) demi menumbuhkan kesadaran masyarakat serta golongan ekonomi lemah agar dapat memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Pemerintah setempat juga sudah mendirikan MPP untuk mempermudah akses sarana dan prasarana masyarakat dan diselenggarakannya PELATARAN di Kantor Pertanahan yang bertujuan mempercepat layanan pertanahan tertentu serta membantu masyarakat yang memiliki keterbatasan waktu pada hari kerja.

2. Saran

- a. Sangatlah diharapkan untuk Kantor Pertanahan tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
- b. Untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum untuk kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertipikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anak Agung Putu Wiwik Sugiantari, “*Perkembangan Hukum Indonesia dalam Menciptakan Unifikasi dan Kodifikasi Hukum*”, Jurnal Advokasi, Vol. 5, No. 2, 2015, hal. 118.
- A.P. Parlindungan, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia*”, (Bandung: Mandar Maju, 2000).
- Irwansyah, “*Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*”, (Yogyakarta: Mirabuana, 2020), hlm. 12.
- Mariana, Tesis : Problematika Pembaharuan BlankoSertipikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah. hlm.1
- Muljono, Bambang Eko, “*Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*”, Jurnal Independent, [Vol. 4 No. 1](#), 2016.
- Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 23 ayat (1) berbunyi : “ Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Sumardjono, Maria S.W., “*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*”, (Jakarta: Buku Kompas, 2005), hlm. 20.

Sunggono, Bambang, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

Triyatmo , Ananta, “*Kekuatan Hukum Dari Sertipikat Pengganti*”, Tesis. hlm.18.