



**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK
PERTAMA KALI SECARA SPORADIK DI DESA BUTUH KECAMATAN
BUTUH KABUPATEN PURWOREJO**

Hariyadi Fitriyanto* , Ana Silviana, Dyah Widjaningsih
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : hariyadifitriyanto@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dan sangat berperan sekali terhadap kepastian hukum untuk melindungi hak seseorang atas tanahnya. Di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo masih terdapat tanah yang belum didaftarkan sehingga belum bersertipikat. Namun seiring dengan semakin majunya pembangunan, maka kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah membuat warga masyarakat mengajukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pertama kali di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo bisa dikatakan efektif. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali adalah kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pensertifikatan tanah, belum terpasangnya patok tanda batas diatasi dengan pemilik diminta, dan kesulitan menghadirkan tetangga batas sehingga pengukuran ditunda dengan menunggu kehadiran tetangga batas. Akibat hukum tanah-tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo adalah tanah tidak dapat dijadikan sebagai agunan (Hak Tanggungan) di bank dan juga pemilik tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat atas tanahnya.

Kata kunci : efektivitas, pendaftaran tanah, pertama kali

ABSTRACT

Registration of land is one thing that is very important and so is instrumental to the rule of law to protect a person's right to the land. In the village took the District Purworejo It is still a land that has not been registered so yet bersertipikat. But along with the rapid advancement of development, the awareness of the importance of registration of land makes residents apply for registration of land for the first time. The results showed that the land registration took first in the Village District of Purworejo It can be said to be effective. The obstacles that arise in the implementation of land registration first is the lack of public knowledge about the certification of the land, yet their installed boundary markers coped with the owner requested, and the difficulty of presenting neighbors so that the measurement limit postponed to wait for a neighbor's boundary. As a result of the law of the land which has not been registered with the Land Office Purworejo district is land can not be used as collateral (Mortgage) in the bank and also pemilk not have strong evidence of ownership over the land.

Keywords: effectiveness, land registration, the first time.

I. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dan sangat berperan sekali terhadap kepastian hukum untuk melindungi hak seseorang atas tanahnya. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia, kepada pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hasil survei pendahuluan, di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo masih terdapat tanah yang belum didaftarkan sehingga belum bersertipikat. Menurut Sekretaris Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo, tahun 2008 telah diadakan sertifikasi massal, akan tetapi masih banyak warga yang belum mengikuti program sertifikasi massal tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Sporadik di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo”.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah efektivitas pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo ?
2. Kendala-kendala apakah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo dan bagaimana upaya mengatasinya ?
3. Bagaimanakah akibat hukum atas tanah-tanah yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo ?

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu suatu cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis dan metode pengumpulan data melalui wawancara dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Efektivitas Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo

Berdasarkan hasil penelitian di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo, diketahui bahwa sampai

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), halaman 7.

dengan tahun 2015 sebanyak kurang lebih 500 bidang tanah desa dari jumlah 3776 SPPT sudah bersertifikat. Menurut Bapak Wahyu Widodo, di Desa Butuh biasanya rutin ada warga yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah, dan aparat pemerintah desa pun senantiasa memberikan pelayanan setiap kali ada permohonan segera diproses. Adapun jumlah tanah bersertifikat di desa Butuh sekitar 500 bidang yang diperoleh melalui permohonan perorangan maupun Prona. Pada tahun 2014, melalui Prona tercatat ada pengajuan dari warga sebanyak 205 bidang tanah.² Pernyataan kepala desa Butuh tersebut sesuai dengan hasil penelitian dengan kesepuluh responden, dimana diketahui bahwa dari kesepuluh responden sebanyak 7 responden menyatakan bahwa tanahnya sudah bersertifikat. Dari ketujuh responden tersebut menyatakan bahwa perolehan sertifikat melalui Prona. Hal ini untuk menghemat biaya. Ada beberapa alasan yang mendasari warga desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo untuk melaksanakan pendaftaran tanah antara lain sebagai bukti kepemilikan, adanya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat, maupun untuk dijadikan jaminan pinjaman dana di bank.³ Pernyataan tersebut juga dikuatkan oleh Bapak Nurudin Hadi yang menyatakan bahwa alasan warga mendaftarkan tanah untuk

memperoleh sertifikat bermacam-macam diantaranya adalah untuk bisnis. Dalam hal ini apabila tanah sudah bersertifikat bisa dijamin di bank untuk mengajukan kredit modal usaha.⁴

Tanah yang tidak bersertifikat mengakibatkan tanah tersebut tidak bisa diterima oleh lembaga penjamin karena tidak memiliki kekuatan hukum. Menurut Bapak Bambang Irianto, ada beberapa alasan mengapa warga tidak mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat. Alasan tersebut adalah :⁵

- a. Ketidaktahuan warga akan pentingnya sertifikat tanah
- b. Biaya yang mahal
- c. Jarak dari desa ke BPN yang jauh membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya
- d. Menunggu biaya murah

Untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi pemohon. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi warga untuk pendaftaran tanah pertama kali adalah bukti perolehan tanah, baik itu melalui warisan ataupun hibah, SPPT tahun terakhir, foto kopi Kartu Keluarga (KK), foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pemohon.⁶ Untuk lebih jelasnya, persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat tanah menurut Bapak Bambang Irianto adalah sebagaimana tercantum dalam Perkaban No. 1

² Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Lurah Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo, (Purworejo, 18 Juli 2016).

³ *Ibid.*

⁴ Wawancara dengan Nurudin Hadi, Kasi Balik Nama BPN Kabupaten Purworejo, (Purworejo, 20 Juli 2016).

⁵ Wawancara dengan Bapak Bambang Irianto, BPN Kabupaten Purworejo, (Purworejo, 20 Juli 2016).

⁶ *Ibid.*

Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu :⁷

1. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik)
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP dan KK) pemohon atau kuasa apabila dikuasakan
4. Bukti kepemilikan tanah
5. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan
6. Melampirkan SPP/PPH sesuai dengan ketentuan

Untuk lebih jelasnya pemohon harus menyiapkan dokumen kepemilikan tanah dan dokumen lainnya serta memenuhi kewajiban-kewajiban yang meliputi :⁸

- a. Bukti kepemilikan tanah (misalnya : Asli Segel/kuitansi/surat-surat jual beli/ hibah/tukar menukar, atau bukti lainnya).
- b. Foto kopi yang telah dilegalisir untuk KTP dan kartu keluarga (yang masih berlaku), SPPT PBB tahun berjalan dan lampiran surat-surat lain yang dibutuhkan atas bidang tanah yang dimohon.
- c. Surat pernyataan bahwa tanah yang dimohon belum bersertifikat, tidak dalam sengketa dan tanah dalam penguasaan pemohon.
- d. Memasang tanda batas dengan persetujuan tetangga batas.
- e. Membayar biaya pensertifikatan tanah

f. Menyerahkan berkas pendaftaran

g. Memberikan keterangan/penjelasan yang sebenarnya dan sejujur-jujurnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pengajuan pendaftaran sertifikat yang diajukan.

Untuk proses pendaftaran tanah, biasanya untuk warga kalangan menengah ke atas akan menguasai kepada carik desa untuk mengurus proses di BPN, sedangkan bagi warga yang memiliki keterbatasan biaya ada menguasai tetapi ada juga yang mengurusnya sendiri di BPN. Adapun proses pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah setelah semua persyaratan lengkap, berkas dibawa langsung ke Loket pendaftaran di BPN, selanjutnya melakukan pembayaran. Untuk proses selanjutnya adalah pemohon menuggu pelaksanaan pengukuran hingga diterbitkannya sertifikat.⁹ Pernyataan tersebut sesuai dengan hasil penelitian dengan kesepuluh responden, yang mana tujuh diantaranya memperoleh sertifikat melalui Prona.

a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstataasi.

Tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstataasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d, adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Panitia A.

Menurut Bapak Nurudin Hadi, setelah berkas diterima oleh petugas BPN, selanjutnya berkas tersebut diolah. Berkas dibagi menjadi dua bagian, yang asli ke bagian seksi

⁷ Bambang Irianto, *Op.Cit.*

⁸ *Ibid.*

⁹ Wahyu Widodo, *Op.Cit.*

HTPT sedangkan berkas foto kopi di bagian pengukuran. Berdasarkan data tersebut, selanjutnya BPN akan memberitahukan mengenai jadwal pengukuran dan pemetaan tanah yang kemudian ditindaklanjuti dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah tersebut.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan melalui beberapa kegiatan yaitu :

a. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Peta dasar pendaftaran tanah menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis peta dasar pendaftaran juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar.

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan adanya titik-titik dasar teknik nasional, yaitu titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

b. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Penetapan batas-batas bidang diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Penetapan bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru oleh BPN dilakukan sesuai ketentuan tersebut di atas atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan.

Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran, misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak. Dalam keadaan terpaksa karena tidak tersedia peta dasar pendaftaran ataupun peta lain, pembuatan peta

dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang tanah sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relatif bidang tanah itu dapat ditentukan.

d. Pembuatan daftar tanah

Bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibuktikan dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk datar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharannya diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 146 sampai dengan Pasal 155 (Pasal 21). Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

e. Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda.

Setelah semua kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah selesai, proses kegiatan selanjutnya adalah sidang Panitia A. Data fisik dan data yuridis

tersebut akan disidangkan oleh Panitia A. Panitia A adalah sebuah panitia yang ada di Kantor Pertanahan.

Dengan adanya sidang Panitia A tersebut, dapat ditarik kesimpulan apakah tanah tersebut layak atau tidak diberi hak atau mendapatkan Hak Milik. Tahap selanjutnya adalah pengumuman dari BPN kepada masyarakat luas bahwa tanah yang bersangkutan dalam proses pensertifikatan. Apabila ada pihak yang berkepentingan, maka boleh menanyakan tentang tanah tersebut. Apabila ternyata tanah yang akan disertifikasi terjadi sengketa, maka proses pensertifikatan dihentikan. Pengumuman ini berlangsung selama dua bulan. Setelah masa dua bulan, jika tidak ada yang menggugat, maka proses berjalan pada tahap selanjutnya.

Setelah semua kegiatan di atas dilaksanakan, warga tinggal menunggu jadwal pembagian sertifikat. Waktu penerbitan sertifikat adalah kurang lebih satu bulan. Adapun mengenai syarat-syarat pengambilan sertifikat adalah sebagai berikut :

1. membawa kartu identitas diri yang bersangkutan,
2. apabila yang bersangkutan tidak hadir, boleh diwakilkan dengan membawa surat kuasa dan fotokopi KTP pemilik tanah yang disertifikasikan,
3. apabila tidak memiliki kartu identitas atau misalnya kartu identitas sudah habis masa berlakunya boleh diganti dengan surat keterangan domisili dari desa/kelurahan.

Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa proses pendaftaran tanah

pertama kali di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan ketentuan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bisa dikatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah efektif. Meskipun tidak semua warga mengetahui prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Hal ini diketahui dari hasil wawancara dengan narasumber yang merupakan perangkat desa dan petugas di Kantor Pertanahan dan juga hasil penelitian dengan responden. Dari ketujuh responden yang tanahnya sudah berserfikat menyatakan bahwa melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui Prona, sehingga secara detail tidak mengetahui prosedur pensertifikatan tanah. Dalam hal ini responden hanya menyiapkan berkas persyaratan permohonan saja, untuk tindak lanjut tidak mengetahui prosedurnya. Responden hanya tahu setelah sertifikat jadi dan dibagikan oleh petugas.

b. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo Dan Upaya Mengatasinya

Dalam pendaftaran tanah tak terhindar dari peran serta pemohon dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang memahami hukum pertanahan, dengan pemahaman hukum pertanahan pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi lancar sehingga terhindar dari hambatan-hambatan dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah

tersebut. Adapun yang menjadi hambatan adalah :¹⁰

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pensertifikatan tanah

Masyarakat Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo banyak yang belum mengetahui tentang prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pensertifikatan tanah. Minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah selain karena kurangnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah.

Untuk proses pembuatan sertifikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang, sehingga surat kepemilikan tanah yang dimiliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Masyarakat menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut. Hal tersebut yang kemudian menyebabkan berkas-berkas persyaratan dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi. Hal ini membuat proses pensertifikatan berjalan lambat.

2. Belum terpasangnya patok tanda batas

¹⁰ Bambang Irianto, *Op.Cit*

Banyak warga masyarakat yang belum memasang patok pada saat pengukuran. Kebanyakan dari mereka beranggapan bahwa patok dipasang pada saat petugas PBN di lapangan ketika melakukan pengukuran. Padahal seharusnya patok dipasang dulu baru dilakukan pengukuran oleh petugas BPN. Akibat tidak adanya patok pembatasan, petugas BPN mengalami kesulitan dalam pengukuran sehingga proses pengukuran tidak dapat dilakukan. Hal ini menyebabkan proses pengukuran berjalan lambat.

3. Kesulitan menghadirkan tetangga batas

Adakalanya belum ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan tetangga-tetangga batasnya mengenai batas-batas tanah. Hal ini terjadi dalam pengukuran tanah yang belum ada batas patoknya. Tidak adanya kesepakatan antara pemilik dengan tetangga batas ini menyebabkan proses pengukuran juga berjalan lambat.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pensertifikatan tanah

Akibat kurangnya pengetahuan masyarakat, maka proses pendaftaran menjadi lambat. Untuk itu petugas BPN melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui kelurahan/desa terkait dengan prosedur pendaftaran tanah termasuk di dalamnya persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon. Dalam hal

berkas-berkas sudah diajukan dan masih belum lengkap, maka petugas akan mengembalikan ke pemohon dengan memberikan penjelasan agar dilengkapi.

2. Belum terpasangnya patok tanda batas

Dengan tidak adanya patok batas, maka petugas BPN tidak dapat melakukan pengukuran. Untuk itu, kepada pemilik diminta untuk segera memasang patok batas. Apabila memungkinkan pengukuran dilakukan dengan cara menghadirkan pemilik dan tetangga batas di lapangan untuk menunjukkan batas-batas tanahnya.

3. Kesulitan menghadirkan tetangga batas

Hambatan ini berkaitan dengan belum terpasangnya patok batas. Ketika akan dilakukan pengukuran tanpa pemasangan patok, harus dihadiri oleh pemilik dan tetangga batas. Ketika tidak ada tetangga batas, maka pengukuran ditunda dengan menunggu kehadiran tetangga batas.

c. Akibat Hukum Tanah-Tanah Yang Belum Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo

Akibat hukum dari tanah yang tidak didaftarkan di BPN Kabupaten Purworejo adalah bahwa tanah tersebut tidak dapat tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai jaminan (agunan) dalam pemberian Hak Tanggungan. Demikian halnya dalam persidangan, tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga tidak dapat diterima oleh hakim di persidangan. Namun demikian dalam

hal alat bukti berupa Letter D dikeluarkan sebelum lahirnya UUPA akan diterima oleh hakim dan dianggap sebagai tanda bukti hak milik atas tanah, sampai terbukti sebaliknya.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadis. Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani (Pasal 1 angka (7) PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan data Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau

bagian bangunan di atasnya (Pasal 1 angka (6) PP No. 24 Tahun 1997.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah maka harus dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal pengajuan hak kepemilikannya. Dalam hal adanya persyaratan bahwa pemberian hak atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan yang menunjukkan adanya hubungan hukum dengan tanah tersebut. Penguasaan terhadap tanah yang dibuktikan dengan alat bukti secara tertulis disebut dengan alas hak atau dalam istilah PP No 24 Tahun 1997 disebut data yuridis.¹¹ Bagaimanapun juga, pengakuan hak milik atas tanah disertai dengan penerbitan sertifikat tanah sangatlah penting, hal ini karena :¹²

1. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Karena penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Dan kepemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.

2. Dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan

¹¹ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op.Cit.*, halaman 103.

¹² Kedudukan Girik setelah Berlakunya UUPA, (<http://kod-jakartabarat.bpn.go.id>, diakses 10 Juli 2013).

hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat tanah memiliki nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham.

3. Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat, terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah.

IV. SIMPULAN

1. Efektivitas pendaftaran tanah pertama kali di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo bisa dikatakan efektif. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kesesuaian antara proses pendaftaran tanah yang ada di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Hanya saja tidak semua masyarakat mengetahui prosedurnya, sebab sebagian warga menguasai pengelolaan pendaftaran tanah kepada carik desa.
2. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Desa Butuh Kecamatan Butuh Kabupaten Purworejo adalah kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pensertifikatan tanah untuk itu berkas dikembalikan untuk dilengkapi, belum terpasangnya patok tanda batas diatasi dengan pemilik diminta untuk segera

memasang patok batas. Apabila memungkinkan pengukuran dilakukan dengan cara menghadirkan pemilik dan tetangga batas di lapangan untuk menunjukkan batas-batas tanahnya, dan kesulitan menghadirkan tetangga batas sehingga pengukuran ditunda dengan menunggu kehadiran tetangga batas.

3. Akibat hukum tanah-tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo adalah tanah tidak dapat dijadikan sebagai agunan (Hak Tanggungan) di bank dan juga pemilik tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat atas tanahnya.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta : Djambatan, 2005.
- Hadi Setya Tunggal, *Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Jakarta : Harvindo, 2005.
- Hadari Nawawi & Mimi Martini, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: 1994.
- J.B. Daliyo dkk, *Hukum Agraria I*, Jakarta : Prenhalindo, 2001.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988.



Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2004.

Toyib Sugianto, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 2002.

Tundjung Herning Sitabuana, *Hukum Agraria Indonesia*, Semarang : Buku II Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2005.

Efektivitas Penerapan Hukum, (<http://www.advokatmuhammadjoni.com>, diakses 5 Februari 2014).

Pendaftaran Tanah, (<http://forumpenilaianpublik.blogspot.com>, diakses 5 Maret 2014).

Teori Efektivitas Soerjono Soekanto, (<http://lawmetha.wordpress.com>, diakses 5 Februari 2014).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.