1. **PENDAHULUAN**

Dewasa ini Tanah tidak hanya dibutuhkan untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan yang sedemikian besar, dan luas tanah yang Relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kubutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah Agraria muncul dipermukaan, baik di kalangan sesama penduduk maupun antara penduduk dengan Negara. Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah serta menjaga jangan sampai timbul masalah, masyarakat membutuhkan dukungan dari Pemerintah berupa Jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan guna melindungi dan menjaga hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Ketentuan tentang kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraia.[[1]](#footnote-2)

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik di Kecamatan Jonggat dan 2. Apa yang menjadi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik di Kecamatan Jonggat**.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara Sistematik di Kecamatan Jonggat, Sertauntuk mengetahui hal-hal yang menjadi faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik di Kecamatan Jonggat. Adapun manfaat daripenelitian ini adalah sebagai berikut: 1.Manfaat teoritis**,** Untuk dapat memberikan masukan, pengembangan wawasan kepada mahsiswa /kalangan akademis mengenai pendaftaran tanah Sistematik menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, untuk memberikan suatu pengetahuan bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah yang sudah maupun belum terdaftar.Manfaat secara praktis**,** diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan dan evaluasi kinerja oleh masyarakat khususnya masyarakat Kecamatan Jonggat dalam rangka pendaftaran tanah Sistematik di waktu yang akan datang.

Jenis penelitian ini adalah menggunakan penelitian hukum Empiris, dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, pendekatan Konseptual dan pendekatan Sosiologis.Penelitian ini menggunakan Data rimer, yaitu data yang diperoleh dari Responden dan Informan dan Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan dan dokumen-dokumen lainya, seperti Bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder dan Bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan cara Wawancara dan Studi Dokumen. Analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dilakukan secara Deduktif dan disimpulkan secara Deduktif.

1. **PEMBAHASAN**

**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematik di kecamatan Jonggat**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pemerintah wajib mendaftar seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan Sistematik maupun Sporadik.

Pendaftaran tanah secara Sistematik diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara Sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan.

* 1. **Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematik di Desa Pengenjek kecamatan Jonggat**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Musti selaku Pemberdayaan masyarakat, menyatakan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik melalui *program Land Management Prolicy And Depelotment Program* (LMPDP) adalah Badan Pertanahan Nasional, kepala Desa setempat, Camat, Tokoh masyarakat dan pihak ketiga (Suplayor Lisensi). Adapun susunan Panitia Ajudikasi di Desa Pengenjek Kecamatan Jonggat adalah sebagai berikut:

* 1. ketua panitia : I Gusti Gde Danendra, SH.
  2. wakil ketua I : I Putu Juni Swasta, S. SIT.
  3. wakil ketua II : H. Muchlis, SH.
  4. wakil desa/kades (Anggota) : Munawir, S. AG. Dan Iskandar
  5. Satgas pengukuran dan pemetaan : Sainah dan L.Imam Sumantri
  6. Satgas pengumpulan data yuridis : Samsudin dan Mawardi
  7. Satuan tugas administrasi : Sahnan dan Sapoan[[2]](#footnote-3)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mawardi selaku Satgas Yuridis BPN Lombok Tengah, menyatakan bahwa Pada Desa/Kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah Sistematik tidak diperbolehkan lagi dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara Sporadik. Hal ini dilakukan karena kepanitiaan Ajudikasi di Desa Pengenjek berstatus sama dengan BPN Lombok Tengah untuk itu semua bidang tanah di Desa Pengenjek harus diajudikasi.[[3]](#footnote-4)

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Musti selaku Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat BPN Lombok Tengah, menyatakan dalam plaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik terdapat tahap-tahap yang harus dilalui, adapun tahapan-tahapan tersebut adalah:[[4]](#footnote-5)

1. **Tahap Penjajakan lokasi**

Penjajakan lokasi ini dilakukan langsung oleh BPN Lombok Tengah ke lokasi dimana pendaftaran tanah secara Sistematik akan dilakukan, yang meliputi pengecekan jumlah bidang tanah berdasarkan peta PBB.

1. **Tahap Usulan lokasi desa kecamatan**

Usulan lokasi dilakukan di kantor BPN pusat dengan Rekomendasi Kanwil BPN Lombok Tengah berdasarkan jumlah bidang tanah.

Adapun Dasar/kriteria suatu wilayah Desa diutamakan dijadikan pendaftaran tanah secara Sistematik adalah:[[5]](#footnote-6)

a. Sebagian wilayahnya belum didaftarkan secara Sistematik

* 1. Jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar relatif kecil.
  2. Daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunaya tinggi;
  3. Daerah pertanian yang produktif;
  4. Tersedia titik-titik krangka dasar tehnik Nasional.

1. **Tahap Rekrutmen tenaga**

Dalam rekrutmet tenaga, Ketua Panitia Ajudikasi membentuk dua macem tenaga, yaitu tenaga yuridis dan tenaga pengukuran, tenaga yuridis dibentuk oleh Tim Ajudikasi yang terdiri dari tenaga yuridis yang berasal dari BPN dan tenaga yuridis yang berasal dari masyarakat setempat sedangkan tenaga pengukur dilelang kepada pihak ke-3 atau Surpeyer Lisensi ( petugas pengukur).

1. **Tahap Penyuluhan**

Selanjutnya Panitia Ajudikasi mengadakan penyuluhan atau sosialisasi mengenai kegiatan pendaftaran tanah Sistematikyang akan dilaksanakan di wilayah setempat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

1. **Tahap Pengumpulan Data Yuridis**

Panitia Ajudikasi dan satuan tugas (SATGAS) pengumpul data yuridis bersama perangkat Desa mengumpulkan data yuridis dari masyarakat peserta pendaftaran tanah Sistematik.

Adapun persyaratan administrasi yang harus dipenuhi/dilengkapi oleh pemohon adalah:[[6]](#footnote-7)

1. Hibah
2. Surat penguasaan mulai tahun 1960
3. Surat pernyataan Hibah yang dilegalisir oleh pihak yang berwenang bermatrai Rp. 6000
4. Surat pernyataan penguasaan fisik sistimatis bermatrei Rp. 6.000,
5. Identitas pemohon (KTP) yang dilegalisir oleh yang berwenang
6. Surat kuasa bila dikuasakan pada pihak lain bermatrai Rp.6000
7. Foto kopy SPPT dilegalisir oleh pihak yang berwenang
8. Berita acara kesaksian di ketahui 2 (dua)orang saksi
9. Memasang patok batas tanah, permanen (menurut syarat sebagai mana PMNA/Ka BPN No. 3/1997).
10. Jual-beli
11. Penguasaan tanah 1960
12. Surat pernyataan jual-beli bermatrai Rp.6000 dan dilengkapi saksi-saksi dan ditandatangani oleh Kepala Desa
13. Surat pernyataan pernyataan fisik Sistematis bermatrei Rp. 6.000
14. Foto kopy KTP para pihak dilegalisir oleh pihak yang berwenang
15. Foto kopy SPPT dilegalisir oleh pihak yang berwenang
16. Akta jual-beli bermatrai Rp.6000
17. Surat pernyataan pemilik tanah bermatrei Rp. 6.000,
18. Memasang patok tanda batas permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997)
19. Warisan
20. Surat Penguasaan tahun 1960
21. Surat keterangan warisan bermatrai Rp.6000 dan saksi-saksi
22. Surat keterangan kematia
23. Foto kopy KTP para ahli waris dilegalisir oleh pihak yang berwenang
24. Surat pernyataan penguasaan fisik Sistematis bermatrei Rp. 6.000,
25. Foto kopy SPPT yang disahkan oleh pihak yang berwenag
26. Memasang patok tanda batas permanen ( menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997
27. Warisan dan pembagian warisan
28. Surat penguasaan tanah tahun 1960
29. Surat keterangan waris bermatrai Rp.6000
30. Surat keterangan bagi waris
31. Surat keterangan kematian
32. Surat keterangan pengampu/perwalian
33. Foto kopy KTP patra ahli waris dan dilegalisir oleh pihak yang berwenang
34. Surat peryataan penguasaan fisik Sistematis bermatrai Rp.6.000,
35. Foto kopy SPPT dilegalisir oleh pihak yang berwenag
36. Memasang patok tanda batas, permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997
37. tukat-menukar
38. Surat penguasaan mulai tahun 1960
39. Surat keterangan tukar-menukar bermatrai Rp.6000 dan saksi kepala desa
40. Foto kopy KTP para pihak dilegalisir oleh pihak yang berwenang
41. Surat pernyataan penguasaan fisik sistematis bermatrei Rp. 6.000,
42. Foto kopy SPPT di legalisir oleh pihak yang berwenag
43. Memasang patok tanda batas, permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No. 3/1997
44. **Tahap Pengumpulan Data Fisik**

Panitia Ajudikasi memastikan kebenaran penguasaanya dan memastikan batas-batasnya dengan disaksikan pemilik tanah dan perangkat Desa setempat.

1. **Tahap Pemetaan dan Pengukuran**

Setelah penetapan batas dilakukan, tahap selanjutnya adalah pemetaan dan pengukuran atas bidang-bidang tanah tersebut. Dalam tahap ini dilakukan kegiatan pemetaan dan pengukuran untuk pembuatan peta pendaftaran dan untuk memastikan berapa luas tanah tersebut berdasarkan penetapan tanda batas yang telah dilakukan.

1. **Tahap Sidang Panitia dan Pelaksanaan Pengumuman**

Sidang Panitia Ajudikasi dilakukan setelah pengumpulan data yuridis dan data fisik sudah dilaksanakan dan setelah satgas yuridis melakukan penilaian dan pembuktian data yang telah terkumpul tersebut. Dalam sidang, satgas yuridis menuangkan hasil penyelidikan atau pemeriksaan riwayat tanah pada Ketua Panitia dan kemudian memberikan Rekomendasi mengenai status hukum atas bidang tanah tersebut.

1. **Tahap Pengesahan**

Setelah masa pengumuman berakhir maka data yuridis dan data fisik tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi. Pengesahan tersebut dituangkan dalam berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis.

1. **Tahap Pendaftaran Hak dan Pembukuan**

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan tersebut, Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada kepala kantor pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah yang dimohon oleh peserta proyek LMPDP. Berita acara tersebut menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

1. **Tahap Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat**

Sertifikat hak atas tanah yang selesai dibuat selanjutnya diserahkan kepada pemilik tanah melalui Kepala Desa/Lurah setempat. Penyerahan sertifikat oleh Ketua Panitia Ajudikasi disaksikan perangkat Desa dan masyarakat peserta proyek LMPDP.

Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik melalui program LMPDP di Desa Pengenjek dapt dilihat dalam tabel di bawah ini :

**Tabel II**

**Hasil pengukuran, Pengumpulan data yuridis dan penyelesaianya**

**Pada LMPDP/ajudikasi di Desa Pengenjek 2009**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NO | DESA | JUMLAH BIDANG TANAH | YANG DI AJUDI KASI | YANG SELESAI | YANG TIDAK SELESAI |
| 1 | PENGENJEK | NIB | RISALAH 201 | RISALAH 208 | - |
| JUMLAH | - | 3310 | 1800 | 1768 | 32 |

Sumber Data : satgas administrasi dan satgas yuridis LMPDP/ajudiksi di Desa Pengenjek Kecamatan Jonggat Tahun 2009.

Jadi penulis dapat menyimpulkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanahn secara Sistimatis di Desa Pengenjek adalah tinggi, walaupun ada sebagi bidang tanah yang tidak selesaikan karena:

* 1. Bidang-bidang tanah tersebut belum dibagi
  2. Bidang-bidang tanah tersebut pemiliknya masih berada di luar daerah atau di luar negeri
  3. Bidang-bidang tanah tersebut sudah memiliki sertifikat induk

1. **Tahap Penyerahan Hasil Kegiatan Kepada Kepala Kantor pertanahan**

Setelah semua kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara Sistematik berakhir, Ketua Panitia Ajudikasi melaporkan dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah yang didaftar meliputi Peta pendafaran,Daftar tanah,Surat ukur,Buku tanah,Daftar nama, Sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak, Daftar hak atas tanah, Warkah-warkahnya,Daftar isian lainnya.

Jadi dari hasil penelitian, penulis kemukakakan bahwa proses pelaksanaan pendaftaran tanah Sistematik melalui program LMPDP tahun anggaran 2009 di Desa Pengenjek Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah memiliki tingkat respon kesadaran masyarakat yang tinggi dan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997.

**Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematik di Kecamatan Jonggat**

Adapun kendala dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistimatik di Kecamatan Jonggat khususnya Desa Pengenjek adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya pemahaman hukum masyarakat tentang penggunaan sertifikat tanah
2. Alas hak dan identitas pemohon yang kurang lengkap atau masih rancu. Biasanya penulisan luas dalam alas hak menggunakan luas SPPT(Surat Pembayaran Pajak Terhutang) yang tidak singkron dengan luas yang sebenarnya atau terkadang pemohon menggunakan luas dengan memperkirakan luas tanahnya dengan menggunakan pengukuran-pengukuran yang seadanya, contoh misalnya, pemilik tanah mengukur bidang-bidang tanahnya menggunakan tali rapia dan juga pemilik tanah sering kali menunjuk-nunjuk batas tanahnya tampa mengukurnya dengan alat ukur yang benar.
3. Timbulnya berbagai sengketa seperti sengketa kepemilikan tanah dan sengketa batas tanah.

Adapun upaya Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dalam menanggulangi kendala tersebut adalah:

1. Agar masyarakat dapat memahami akan manfaat sertifikat tanah, pihak Ajudikasi melakukan kegiatan penyuluhan secara intensif untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat di bidang pertanahan dan meyakinkan akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah.
2. Terhadap alas hak yang kurang lengkap, Tim Ajudikasi melengkapinya dengan dibuatkan Blangko-Blangko alas hak seperti warisan, jual-beli, hibah, tukar-menukar dan Pernyataan sepihak yang berlaku sebagai pengganti jual-beli dan hibah untuk diisi oleh pemohon dan dikuatkan oleh saksi-saksi dan Kepala Desa sebagai pendukung kelengkapan alas haknya.
3. Mengenai sengketa yang timbul dalam pelaksanaanya, dapat ditangani oleh Tim Ajudikasi dengan mengadakan musyawarah untuk mufakat, seandainya para pihak yang bersengketa tidak bisa diselesaikan melalui jalur musyawarah, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukan penyelesaian melalui jalur gugatan di pengadilan.
4. **PENUTUP**

**Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistematik di Desa Pengenjek Kecamatan Jonggat dilaksanakan pada tahun 2009 melelui program LMPDP. Pelaksaanaan pendaftaran tanah Sistematik di Desa Pengenjek Kecamatan Jonggat telah berjalan sesuai yang diharapkan terhadap terciptanya tertib pertanahan khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah bersertifikat.
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sistimatik di Desa Pengenjek Kabupaten Lombok Tengah adalah kuranhnya pemahaman hukum masyarakat dalam penggunaan sertifikat, alas hak dan identitas pemohon yang kurang lengkap dan masih rancu, timbulnya berbagai sengketa seperti sengketa batas.

**Saran**

Saran-saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah :

* 1. Pendaftaran tanah secara Sistematik perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di Desa/Kelurahan secara lengkap
  2. Hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dapat meningkatkan jumlah tenaga yang melakukan pendaftaran tanah di Kecamatan Jonggat;
  3. Dalam setiap melaksanakan program pendaftaran tanah baik Sistematik maupun Sporadik, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah sedapat mungkin mengurangi sengketa-sengketa atau masalah-masalah yang timbul dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.
  4. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah harus terus meningkatakan pelayanan kepada masyarakat, melakukan penyuluhan dan melaksanakan berbagai program pertanahan.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Santoso, Urip., 2007, *Hukum* Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*,* Prenada Media Group, Jakarta.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1. Urip Santoso. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 3. [↑](#footnote-ref-2)
2. Hasil wawancara dengan Bapak Musti, selaku Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat, tanggal 30 Oktober 2014. [↑](#footnote-ref-3)
3. Hasil wawancara dengan Bapak Mawardi, selaku Satgas yuridis BPN Lombok Tengah, tanggal 29 Oktober 2014. [↑](#footnote-ref-4)
4. Hasil wawancara dengan Bapak Musti selaku Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat, tanggal 30 Oktober 2014. [↑](#footnote-ref-5)
5. Hasil Wawancara dengan Bapak Musti selaku Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat, Tanggal 2 Oktober 2014 [↑](#footnote-ref-6)
6. Hasil Wawancara dengan Bapak Mawardi selaku satgas yuridis, tanggal 17 November 2014. [↑](#footnote-ref-7)