

**PROSES PENDAFTARAN PERTAMA KALI SECARA SPORADIK
DI KABUPATEN KEDIRI****Rizky Ramadhan Imadhudin, Nurbaedah**

Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Kediri

Email : kikimbois@gmail.com, nurbaedah@uniska-kediri.ac.id**ABSTRAK**

Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Masyarakat memilih melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu ada setiap tahun. Tujuan dalam penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui dan menganalisis cara dan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Kediri; 2) Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Kediri. Pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan penelitian *juridis empiris*. *Juridis* adalah mempelajari aturan-aturan yang ada dengan masalah yang diteliti. Sedangkan secara *empiris* adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *analisis kuantitatif* yaitu analisis yang menggunakan penelitian *juridis empiris*. Hasil penelitian disimpulkan bahwa : (1) Praktek pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Kediri menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari antusiasme masyarakat yang lebih cenderung menggunakan jasa PPAT sebanyak 60% dan sisanya 40% secara sistematis. Adapun cara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara : a) Masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya; b) Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT; c) Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis; 2) Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Kediri adalah sebagai berikut : a) Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah; b) berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya; c) Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap; d) Kronologi akta yang terputus atau hilang dan e) Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas; f) Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah; g) Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis; h) Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah. Kata kunci : *pendaftaran pertama kali, sporadik*

ABSTRACT

In order to guarantee legal certainty of rights and land by the Government, land registration is held throughout the territory of the Republic of Indonesia according to the provisions stipulated by Government Regulations. Land registration is carried out by the government for the benefit of the people, in order to guarantee legal certainty in the land sector. Communities carry out sporadic land registration because people feel systematic land registration does not necessarily exist every year. The objectives of this study were: 1) To identify and analyze the method and implementation of sporadic land registration for the first time in Kediri Regency; 2) To identify and analyze the factors that become obstacles and support in the implementation of sporadic land registration for the first time in Kediri Regency. The approach to the problem used is to use empirical juridical research. Juridical is studying the existing rules with the problem under study. Meanwhile, empirically is to provide a proving framework or testing framework to ensure truth. The data analysis technique used in this research is quantitative analysis, namely analysis using empirical juridical research. The results of the study concluded that: (1) The practice of implementing sporadic land registration for the first time in Kediri District shows a significant percentage with the level of community needs. This can be seen from the public interest that tends to use PPAT services as much as 60% and 40% systematically. As for the sporadic method in 3 (three) ways including: a) The community directly carries out the land registration process themselves; b) The community registers their land through PPAT services; c) Communities carry out their land registration by systematically registering

land; 2) Inhibiting and Supporting Factors in the Practice of Implementing Sporadic First Time Land Registration in Kediri Regency are as follows: a) Factors of limited public knowledge of land registration procedures; b) differences between physical and juridical documents; c) The data from the land history are incomplete; d) Chronology of lost or missing deeds and e) The existence of land disputes and the absence of boundary markings in land measurement by officers; f) Costs are borne by the land owner; g) Some communities are reluctant to carry out sporadic land registration because of the high cost so they choose to wait for land registration systematically; h) The financial capacity of land owners in conducting land registration arrangements.

Key words: first time registration, sporadic

A. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendataran tanah secara sistematis dan secara sporadik prakteknya masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.¹

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib

administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertifikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi.

Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam pensertipikatan tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertifikat. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.

Masyarakat Kabupaten Kediri banyak yang menggunakan jasa PPAT, untuk melakukan pengurusan penerbitan sertifikat. Fenomena ini terjadi di Kabupaten besar dengan latar belakang tingkat aktivitas dan kesibukan yang tinggi. Masyarakat yang tergolong dalam tingkat aktivitas yang tinggi ini merasa terhalang faktor waktu. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat yang bersangkutan cenderung meminta jasa PPAT dalam menyelesaikan pengurusannya.

Sebagian besar masyarakat merasa PPAT adalah pilihan yang tepat untuk menyelesaikan pengurusan penerbitan sertifikat. PPAT yang diberi kuasa melakukan pengurusan bertanggung jawab untuk menyelesaikan segala permasalahannya, diantaranya mengurus semua kelengkapan

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafik, 2004), Hlm. 159

dokumen, surat-surat, saksi-saksi, mendaftarkannya ke BPN, termasuk memenuhi semua prosedur persyaratan pendaftaran, sampai diterbitkannya sertifikat. Sertipikat yang telah selesai pengurusannya kemudian oleh PPAT diserahkan kepada pemiliknya.

Pengurusan sertifikat melalui jasa PPAT merupakan suatu alternatif sekaligus solusi bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu untuk melakukan pengurusannya sendiri. Bagi masyarakat, PPAT selain sebagai tempat untuk meminta bantuan jasa pengurusan, juga berguna sebagai media konsultasi hukum bagi masyarakat. Interaksi PPAT dengan masyarakat sangat bermanfaat dan berpotensi untuk memberikan suatu wacana dan solusi hukum kepada masyarakat.

Pelayanan jasa PPAT sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang awam hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum itu sendiri. Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT ini berguna sebagai tempat untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan.

Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi kendalanya. Kendala-kendala tersebut diantaranya adalah pemilik tanah tidak mengerti prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan pada persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertifikat. Sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut rumit bahkan terkadang berbelit-belit. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusannya sendiri. Untuk itu dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertifikat ini.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat topik tersebut dalam penulisan hukum ini dengan judul **“Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Kediri “**

B. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam menyusun penulisan tesis ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan penelitian *yuridis empiris*. *Yuridis* adalah mempelajari aturanaturan yang ada dengan masalah yang diteliti. Sedangkan secara *empiris* adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.²

Jadi pendekatan *yuridis empiris* maksudnya penulis membahas permasalahan-permasalahan yang ada dengan cara menelaah dan mempelajari peraturan-peraturan yang ada, disamping itu dengan memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan, baik praktek maupun operasionalnya, dan kejadian-kejadian yang ada dimasyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. *Deskriptif* adalah untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui jasa PPAT di Kabupaten Kediri. *Analitis* adalah pengelompokan dan menghubungkan permasalahan yang dibahas, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan tersebut. Jadi *Deskriptif Analitis* adalah prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.³

3. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *analisis kuantitatif* yaitu analisis yang

² Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta :Ghlmia Indonesia, 1997), hlm 44

³ H.Hadari,dan H.M.Martini, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Pres, 1992), hlm.42

menggunakan penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian ini setelah data diperoleh dan dikumpulkan maka tahap selanjutnya data tersebut dianalisis yang akan memberikan gambaran dari kenyataan yang ada kemudian akan dijabarkan lebih lanjut. Hasil analisis tersebut didiskripsikan atau dipaparkan dalam susunan yang sistematis dengan mengutamakan mutu (kualitas) data, sehingga dapat diperoleh pemahaman yang mendalam.

C. PEMBAHASAN

1. Cara dan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Kediri

Pelaksanaan pendaftaran tanah pada masyarakat Kabupaten Kediri sebagian besar masyarakat banyak yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusan permohonan sertipikat. Berdasarkan wawancara yang penulis peroleh dari pemilik tanah, yaitu dengan Bapak Edi, menyatakan bahwa “saya lebih memilih untuk meminta jasa PPAT karena kepraktisannya dalam pengurusan”.⁴

Menurut Bapak Suminto yang melakukan pendaftaran tanah dengan meminta jasa PPAT, karena menginginkan adanya kepraktisan, yaitu yang diperoleh adalah setelah semua pengurusan di PPAT selesai tinggal menerima penyerahan sertipikat dari PPAT. Dengan demikian pemilik tanah tidak terlibat dalam proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, tidak semua masyarakat mengerti tentang prosedur pendaftarannya. Pendaftaran tanah secara sporadik memerlukan waktu yang relatif lama untuk penyelesaiannya. Bagi sebagian pemilik tanah yang awam atau tidak mengerti prosedur pendaftarannya lebih cenderung meminta PPAT untuk melakukan pengurusannya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Sumiarsih dengan jasa PPAT, mengatakan “saya tidak mampu mengurus sendiri karena saya tidak mengerti prosedur pendaftarannya”⁵

Pendaftaran tanah secara sporadik pada prakteknya memerlukan waktu penyelesaian kurang lebih antara 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun. Dalam proses pengurusannya terkadang banyak kesulitan yang dialami pemilik tanah seperti : kronologis akta yang terputus atau hilang. Hal ini dapat menghambat proses pengurusan, apalagi bila yang melakukan pengurusan tidak mengerti solusi atas permasalahan yang terjadi. Akibatnya proses pengurusan menjadi berlarut-larut dan memerlukan waktu lama dalam penyelesaiannya. Bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu mengurus sendiri, maka akan menyerahkan pengurusannya ke PPAT.

Masyarakat Kabupaten Kediri dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, ada yang dilakukan oleh masyarakat sendiri dan ada pula yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusannya. Masyarakat yang akan melakukan pengurusan sendiri harus mengecek semua kelengkapan berkas dan memenuhi semua persyaratan yang menjadi prosedur pendaftaran tanah. Dalam hal masyarakat atau pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri akan terlibat langsung dalam praktek pendaftaran tanah tersebut.

Penulis berpendapat bahwa dari hasil wawancara dengan responden diatas, yang melakukan pengurusan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT, sebenarnya pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan oleh pemilik tanah secara langsung.

Hal diatas dapat dilakukan apabila pemilik tanah dapat meluangkan sedikit waktunya untuk melakukan sendiri proses pendaftaran tanahnya, sehingga pemilik tanah terlibat dan mengetahui praktek pendaftaran tanahnya secara langsung.

⁴ Suminto, *Wawancara*, Warga yang mendaftarkan tanah melalui kantor PPAT, Desa Purwo Tengah, Kecamatan Papar, Kabupaten Kediri, (Kediri, 8-10-2025)

⁵ Sumiarsih, *wawancara*, warga yang mendaftarkan tanah melalui kantor PPAT, Desa Tanon, Kecamatan Papar, Kabupaten Kediri, (Kediri, 9-10-2025)

Namun sebagian besar responden yang lebih memilih untuk melakukan pengurusan melalui kantor PPAT, dikarenakan mereka menginginkan adanya kepraktisan dalam pengurusan.

Kebutuhan masyarakat akan adanya kepraktisan dikarenakan masyarakat mengalami tingkat kesibukan, sehingga mereka tidak memiliki waktu luang untuk melakukan sendiri pengurusannya. Selain itu juga disebabkan oleh faktor ketidakmampuan untuk mengurus sendiri karena tidak mengerti prosedur pendaftaran tanah.

Beberapa faktor diatas membuat sebagian masyarakat, khususnya di Kabupaten Kediri lebih cenderung untuk menggunakan jasa kepengurusan melalui kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut wajar dilakukan oleh masyarakat setempat mengingat rendahnya tingkat pendidikan dan ketidaktahuan mereka dengan prosedur kepengurusan sertip.

Dari wawancara penulis dengan Bapak Harsono yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung mengatakan bahwa "Dalam permohonan sertipikat ini saya mencoba mengurus sendiri karena sambil belajar untuk mengetahui praktek pendaftarannya dan biayanya bisa lebih murah".⁶

Pemilik tanah yang melakukan sendiri pengurusan, juga tidak memungkinkan adanya kesulitan-kesulitan yang dialami selama proses pendaftaran tanah. Kesulitan yang dialami bagi pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri biasanya diawali dengan ketidaklengkapan data. Data-data yang tidak lengkap terkadang menimbulkan rentetan permasalahan yang dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Data dasar yang dijadikan alat bukti biasanya ada yang masih berupa pethok atau girik tapi ada juga yang sudah berupa akta.

Data yang masih berupa pethok atau girik biasanya menunjuk pada tahun 1960 ke bawah. Data yang masih pethok atau

girik ini ada yang status kepemilikannya sudah berubah. Perubahan yang terjadi bisa dikarenakan adanya transaksi jual beli, pewarisan atau hibah. Perubahan status kepemilikan yang disertai beralihnya hak atas tanah biasanya terjadi secara lisan. Hal ini terjadi karena pada tahun-tahun sekitar 1960 ke bawah, masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya dengan cara lisan atas dasar kepercayaan.

Penulis berpendapat bahwa dari hasil wawancara penulis dengan responden diatas, yang melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanah, sebenarnya bagi masyarakat yang dapat meluangkan sedikit waktunya, maka pendaftaran tanah yang dilakukan secara langsung oleh masyarakat dapat dilaksanakan dengan mudah. Kemudahan tersebut sebenarnya dapat diketahui secara jelas di Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini kantor pertanahan sudah menetapkan loket-loket mana saja yang harus dilalui, formulir-formulir, serta persyaratan-persyaratan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat yang melakukan secara langsung proses pendaftaran tanah dapat meminta informasi di Kantor Pertanahan secara langsung, sehingga proses pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan mudah.

Kemudahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Informasi-informasi yang diperoleh masyarakat secara langsung di Kantor Pertanahan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung.

Masyarakat yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah dimungkinkan dapat mencari solusi atas permasalahan yang terjadi sedini mungkin, sehingga kesulitan dalam pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan lebih cepat.

⁶ Harsono, wawancara, warga yang mendaftarkan tanah secara langsung, Desa Baye, Kecamatan Kayen Kidul, Kabupaten Kediri, (Kediri, 10-10-2025)

Langkah-langkah pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh sebagian masyarakat melalui jasa PPAT menurut PPAT adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat / pemilik tanah yang bekepentingan datang ke kantor PPAT.
2. Kemudian pemilik tanah tersebut berkonsultasi dengan PPAT.
3. Selanjutnya PPAT akan menjelaskan kepada pemilik tanah mengenai proses permohonan sertipikat diantaranya meliputi :
 - a. Data-data yang harus diserahkan pemilik tanah ke kantor PPAT.
 - b. Jangka waktu pengurusan permohonan sertipikat kurang lebihnya akan terselesaikan dalam tempo 1 tahun.
 - c. Biaya pengurusan
 - d. Mengenai biaya masing-masing PPAT akan menentukan berdasarkan ragam kasus yang terjadi dengan tingkat kesulitan yang berbeda.
4. Setelah pemilik tanah setuju maka semua ketentuan dari persyaratan diatas akan dipenuhi oleh pemilik tanah disertai dengan penyerahan berkas dan biaya ke PPAT.⁷

Berkas-berkas yang telah diserahkan oleh klien atau pemilik tanah ke kantor PPAT, kemudian ditindak lanjuti dengan pengecekan data-datanya. Selanjutnya kelengkapan data akan dipenuhi oleh PPAT, sebagai bentuk tanggung jawabnya. Pelimpahan kuasa dari pemilik tanah kepada PPAT menunjukkan bahwa dengan kuasa tersebut, pemilik tanah menyerahkan kepercayaan sepenuhnya kepada PPAT, untuk menyelesaikan pengurusannya. Data-data yang telah diurus dan dilengkapi oleh PPAT, kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan.

Dalam melakukan proses pengurusan pensertipikatan tanah, PPAT biasanya memberikan kuasa pengurusan kepada karyawannya. Jadi dalam menjalankan tugas kesehariannya PPAT

memberikan surat tugas dan surat kuasa kepengurusan kepada karyawannya. Pemberian surat tugas dan kuasa yang diberikan masing-masing PPAT kepada karyawannya akan memudahkan kantor pertanahan. Adanya berkas-berkas yang kurang lengkap dapat segera disampaikan oleh kantor pertanahan kepada PPAT ataupun karyawannya. Mengenai adanya data yang kurang sebelum dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan, PPAT akan meminta kepada pemilik tanah untuk segera menyerahkan kekurangan data yang dimaksud.

Berdasarkan wawancara penulis dengan PPAT mengatakan bahwa “data-data yang diserahkan pemilik tanah kepada kantor PPAT sehubungan dengan proses pensertipikatan tanah diantaranya adalah :

1. KTP pemohon dan KTP para pihak yang terlibat dalam proses pensertipikatan tanah.
2. Kartu keluarga pemohon
3. PBB tahun terakhir
4. Surat kuasa (jika dikuasakan)
5. Bukti tertulis yang menyatakan “pernyataan tidak sengketa” terhadap obyek tanah yang akan diurus.
6. Alas hak yang berupa akta atau pethok / girik.⁸

Dari data-data yang diserahkan pemilik tanah dapat diketahui kekurangan datanya. Adanya kekurangan data merupakan suatu bentuk pengembangan kasus dari proses pensertipikatan tanah. Terjadinya kekurangan data baik itu dari pemilik tanah, PPAT ataupun instansi kantor pertanahan, akan memerlukan waktu tunggu.

Kondisi ini membuat proses pengurusan menjadi tersendat dan terkadang terhenti sejenak, karena untuk melengkapi kekurangan data. Jadi untuk mengatasi tersendatnya proses pengurusan, perlu adanya kerjasama dan komunikasi yang baik antara pemilik tanah, PPAT dan instansi kantor pertanahan. Hal ini demi untuk mendukung terwujudnya kelancaran

⁷ Devi Saraswati, SH,M.KN, wawancara, PPAT Kabupaten Kediri, (Kediri, 22-10-2025)

⁸ Devi Saraswati, SH,M.KN, wawancara, PPAT Kabupaten Kediri, (Kediri, 22-10-2025)

proses pensertipikatan yang dilakukan sebagian masyarakat melalui PPAT.

Semua data yang sudah lengkap akan didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan untuk diproses lebih lanjut. Menurut wawancara penulis dengan Kasubsi Penetapan SK Kabupaten Kediri, menyatakan bahwa langkah-langkah dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah :

1. Pemohon mengajukan permohonan pada kantor pertanahan agar didaftarkan haknya dengan melampirkan data-data yang diperlukan diantaranya.
 - a. Surat pernyataan kepemilikan suatu bidang tanah.
 - b. Surat pernyataan bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa (tidak digadaikan dan tidak pula dalam sitaan)
 - c. Surat pernyataan pemilikan tanah dan mengisi formulir dari kantor pertanahan yang didalamnya memuat tentang daftar riwayat tanah, saksi-saksi serta batas-batas tanah ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan dengan diketahui dan ditanda tangani oleh lurah dan camat setempat.
2. Pemohon membayar biaya di loket pendaftaran kantor pertanahan.
3. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran serta pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
4. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut petugas akan mengeluarkan gambar situasi berupa peta dalam ukuran berskala yang menerangkan letak tanah, keadaan tanah, batas dan luas tanah yang dimaksud.
5. Selanjutnya dari hasil pengukuran yang didapat dilapangan dituangkan dalam suatu risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang ditanda tangani oleh seluruh anggota (tetangga batas, lurah setempat, petugas pertanahan dan pengukuran yang ditunjuk).

6. Melakukan pemeriksaan data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) oleh panitia pemeriksaan "A" yang ditunjuk.
7. Kemudian kepala kantor pertanahan mengumumkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Pengumuman tersebut dilakukan selama 60 hari (2 bulan) berturut-turut di kantor pertanahan, kelurahan dan kecamatan.
8. Apabila waktu pengumuman sudah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain atas pengumuman tersebut, maka kepala kantor pertanahan memberikan pengakuan hak sebagai hak milik pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
9. Setelah kantor pertanahan memberikan pengakuan hak kepada pemegang yang bersangkutan, oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah menurut ketentuan yang berlaku. Buku tanah dan sertipikat hak milik yang bersangkutan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kediri. Apabila Kepala Kantor berhalangan maka buku tanah dan sertipikat ditanda tangani oleh Kepala Seksi pengukuran dan pendaftaran hak.
10. Selanjutnya sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang tercantum namanya dalam buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁹

Semua proses pengurusan diatas rata-rata terselesaikan dalam waktu antara 7 (tujuh) bulan sampai 1 (satu) tahun. Proses pengurusan permohonan sertipikat diatas bagi sebagian masyarakat yang melakukan pengurusannya melalui PPAT, maka setelah sertipikat jadi akan segera diambil oleh PPAT. Namun bagi PPAT yang dalam pengurusannya dilakukan oleh karyawannya maka karyawan tersebut akan mengambil sertipikat di kantor pertanahan, dengan

⁹ Puguh Santosa, *wawancara*, Kasubsi Penetapan SK, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, (Kediri, 11-10-2025)

menunjukkan surat tugas ataupun surat kuasa kepengurusan dari PPAT. Sertipikat yang sudah diambil dari kantor pertanahan kemudian diserahkan kepada pemilik tanah, tentunya setelah pemilik tanah tersebut menyelesaikan dan membayar biaya administrasi kepengurusan di PPAT.

Dari hasil penelitian diatas penulis berpendapat bahwa sebagian masyarakat yang lebih memilih untuk melakukan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT dikarenakan masyarakat mengalami kesibukan, sehingga masyarakat menginginkan adanya kepraktisan.

Selain itu masyarakat tidak mampu mengurus sendiri karena mereka tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah. Fenomena yang terjadi di atas menurut penulis berdasarkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka belum dapat dilaksanakan secara optimal.

Pada prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik cenderung lebih sulit, prosesnya lama, jangka waktu penyelesaiannya lama, dan terkadang rumit bahkan terkesan berbelit-belit serta biayanya mahal dan ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.

Pada prakteknya pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Kediri, ada yang pendaftarannya dilakukan oleh masyarakat atau pemilik tanah sendiri, tetapi ada juga sebagian masyarakat yang melakukan pendaftarannya dengan meminta jasa pengurusan dari PPAT. Sebagian masyarakat beranggapan bahwa dengan mereka meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusannya, maka masyarakat tersebut tidak terlibat dalam proses pendaftarannya yang relatif lama dan rumit.

Masyarakat ini menginginkan adanya kepraktisan dan kemudahan dengan mereka meminta jasa PPAT dalam pengurusannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada prakteknya ada yang menolak untuk melakukan jasa pengurusan pendaftaran tanah pertama

kali secara sporadik dari masyarakat. Namun ada juga PPAT yang mau menerima pengurusan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari masyarakat. Bagi PPAT yang mau membantu masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dikarenakan oleh beberapa faktor.

Menurut wawancara penulis dengan PPAT memberikan alasan diantaranya karena :

1. Pemilik tanah bersangkutan sudah menjadi klien tetap di Kantor PPAT, sehingga tidak menutup kemungkinan klien tersebut memiliki berbagai urusan di bidang pertanahan lainnya termasuk permohonan pensertipikatan tanah.
2. Pemilik tanah yang datang biasanya akan melakukan transaksi jual beli tanah dan minta dibuatkan akta jual beli sekaligus diuruskan permohonan pensertipikatannya karena objek tanah dalam transaksi jual beli tersebut belum disertipikatkan.
3. Pemilik tanah yang akan melakukan pengurusan biasanya datang dari tetangga atau masyarakat yang tinggal berdekatan di sekitar lingkungan kantor PPAT.
4. Pemilik tanah ada yang menawarkan biaya pengurusan yang cukup besar, karena terkadang tidak semua PPAT mau menerima pengurusan permohonan pensertipikatan dengan alasan prosesnya memerlukan waktu yang relatif lama dan rumit.
5. Bagian dari suatu rangkaian urusan yang menjadi bagian kerja di Kantor PPAT.¹⁰

Dari hasil penelitian menunjukkan prosentase pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik adalah berbanding antara 60% dan 40%. Maksudnya dalam prosentase 60% dilakukan oleh masyarakat dengan memakai jasa PPAT. Sedangkan 40% dilakukan oleh masyarakat secara langsung dan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.¹¹

¹⁰ Koko, *wawancara*, Kasubi Penetapan SK, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, (Kediri, 11-10-2020)

¹¹ Puguh Santosa, *Op.Cit.*

Kondisi yang tidak memungkinkan bagi pemilik tanah untuk melakukan sendiri permohonan pensertipikatan, membuat sebagian masyarakat meminta jasa pengurusan melalui PPAT. Dalam prakteknya PPAT yang melakukan pengurusan permohonan pensertipikatan juga mengalami berbagai kesulitan, menurut PPAT kesulitan tersebut diantaranya adalah :

1. Pemilik tanah meminta percepatan penyelesaian pengurusan. Namun dengan berjalannya proses pengurusan ternyata terjadi masalah pada data tanah, sehingga membuat proses pengurusan menjadi terhambat dan tidak dapat terselesaikan secara cepat.
2. Membengkaknya biaya pengurusan diluar perkiraan dari biaya yang sudah diprediksi.
3. Adanya penyesuaian terhadap peraturan baru yang dikeluarkan BPN, dimana proses pengurusan sudah berjalan. Hal ini dapat menghambat jalannya proses pengurusan, yaitu adanya persyaratan yang harus disesuaikan dengan peraturan baru dan terkadang juga dapat mempengaruhi semakin besarnya biaya pengurusan yang sudah ditetapkan PPAT dengan kesepakatan pemilik tanah.
4. Faktor ketidak tahuan dalam proses pengurusan dapat menimbulkan kesalahan persepsi dari pemilik tanah terhadap kinerja PPAT. Dalam hal ini PPAT harus dapat menjalin komunikasi yang jelas dengan pemilik untuk membangun kepercayaan demi terwujudnya citra baik PPAT dalam memberikan pelayanan kepengurusan.
5. Keterbatasan dana pengurusan dari pemilik tanah dapat menghambat jalannya proses pengurusan.¹²

Kesulitan-kesulitan yang dialami PPAT dalam melakukan proses pengurusan dapat dikoordinasikan dengan kantor pertanahan. Dengan koordinasi diharapkan dapat memberi

solusi atas permasalahan yang sedang terjadi. Salah satunya mengenai kelengkapan data dan daftar riwayat tanah. Selama data-data yang dijadikan pendukung dalam proses pendaftaran tidak terjadi sengketa, maka kantor pertanahan akan membantu jalannya proses pendaftaran agar lebih mudah dalam pelaksanaannya. Bantuan tersebut dilakukan kantor pertanahan agar proses pendaftaran tanah berlangsung dengan lancar.

Tidak dapat dipungkiri bahwa proses permohonan pensertipikatan tanah memerlukan proses yang panjang dan rumit. Apalagi data-data yang alas haknya menunjuk pada pethok/girik, bukti peralihannya banyak yang tidak terdaftar dengan jelas. Kondisi seperti ini merupakan tantangan bagi PPAT dalam menyelesaikan pengurusannya. Sistem kerja PPAT adalah bagian dari kantor pertanahan, hubungan kerja antara PPAT dengan kantor pertanahan merupakan suatu bentuk hubungan timbal balik yang sistematis.

Pada prakteknya kantor pertanahan mau menerima pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dari PPAT karena menurut Kasubsi Penetapan SK menyatakan bahwa :

1. PPAT merupakan mitra kerja kantor pertanahan yang rutinitas kerja PPAT adalah bagian dari rutinitas kerja kantor pertanahan.
2. Dengan PPAT yang melakukan pendaftarannya akan memudahkan kantor pertanahan dalam mengkoordinir jumlah berkas dan data yang masuk.
3. Proses pendaftaran tanah secara sporadik sudah merupakan bagian dari pekerjaan PPAT dan bahkan sering dilakukan oleh PPAT, sehingga berkas yang datang dari PPAT cenderung lebih terkoordinir dengan rapi dan lebih cepat dalam pemenuhan persyaratan pendaftarannya.

¹² Devi Saraswati, *Op.Cit.*

4. Jumlah berkas PPAT lebih banyak jadi dapat memberikan pemasukan pendapatan bagi kantor pertanahan.
5. Sistem kerja antara PPAT dengan kantor pertanahan merupakan suatu rangkaian kerja simbiosis mutualisme yaitu terjalin hubungan kerja yang saling menguntungkan dan melengkapi satu sama lain.¹³

Kantor Pertanahan bersedia menerima pendaftaran tanah sporadik dari PPAT dikarenakan lebih mudah dari pada pendaftaran yang dilakukan oleh sebagian masyarakat secara langsung. Dari hasil penelitian kemudahan-kemudahan tersebut diantaranya dikarenakan :

1. PPAT sudah terbiasa melakukan proses pendaftaran tanah sehingga PPAT cenderung lebih banyak inisiatif dan alternatifnya dalam mengantisipasi dan menyikapi permasalahan yang terjadi sedini mungkin.
2. PPAT sudah mengetahui prosedur pendaftaran tanah sehingga pegawai Kantor Pertanahan yang bertugas tidak harus memberikan penjelasan yang lebih detail dan mendalam.
3. Pekerjaan PPAT merupakan bagian dari pekerjaan jasa kepada masyarakat sehingga PPAT berusaha menyelesaikan proses pengurusan dengan lebih cepat.

Sekalipun Kantor Pertanahan beranggapan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan melalui jasa PPAT lebih mudah, tetapi Kantor Pertanahan juga tetap memberikan pelayanan terbaik bagi sebagian masyarakat yang melakukan sendiri pendaftarannya. Dengan adanya masyarakat yang melakukan sendiri proses pendaftarannya, sebenarnya bagi Kantor Pertanahan dapat memberikan kemudahan. Dari hasil penelitian penulis kemudahan yang didapat Kantor Pertanahan terhadap masyarakat yang melakukan sendiri proses pendaftarannya adalah sebagai berikut :

1. Permohonan pendaftaran biasanya dilakukan sendiri secara langsung oleh pemilik tanah bersangkutan,

dalam hal ini pemilik tanah lebih mengetahui tentang daftar riwayat tanahnya secara jelas.

2. Dalam hal pengurusan permohonan pendaftaran yang dilakukan dengan kuasa biasanya dilakukan oleh ahli warisnya atau orang terdekat dalam keluarganya, sehingga apabila ada data-data yang kurang lengkap sehubungan dengan para pihak yang dalam permohonan pendaftaran dapat segera dipenuhi mengingat para pihak tersebut sebagian besar masih kerabatnya sendiri.

Dalam praktek pendaftaran tanah secara sporadik, selain kemudahan yang diterima diatas, kantor pertanahan juga mengalami kesulitan-kesulitan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik, baik yang pendaftarannya melalui PPAT maupun yang didaftarkan langsung oleh masyarakat.

Kesulitan yang dialami Kantor Pertanahan dari pendaftaran tanah secara sporadik melalui PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkas dari PPAT cenderung lebih banyak bahkan hampir setiap hari ada dan berlangsung secara terus-menerus. Hal ini menuntut petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk harus lebih teliti dalam melaksanakan pekerjaannya. Dari kondisi seperti ini kemungkinan yang terjadi berkas tertukar atau terselip bahkan bisa jadi hilang, kondisi ini tentunya akan menjadi resiko dan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
2. Permintaan percepatan pengurusan dari PPAT terkadang membuat Kantor Pertanahan harus berusaha semaksimal mungkin dalam memberikan pelayanan dan penyelesaiannya.

Sedangkan kesulitan-kesulitan yang dialami Kantor Pertanahan, sehubungan dengan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan sendiri oleh masyarakat secara langsung, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Adanya masyarakat yang tidak tahu dan tidak memahami tentang

¹³ Koko, *Op.Cit.*

- prosedur pendaftaran tanah menuntut adanya penjelasan secara jelas dan lebih mendetail dari petugas pendaftaran tanah.
2. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah, juga membuat petugas pendaftaran tanah harus dapat bersifat profesional dan extra sabar dalam menghadapi berbagai karakter masyarakat yang akan melakukan pengurusan.
 3. Proses pendaftaran tanah terkadang menjadi lama dan berlarut-larut bagi sebagian masyarakat yang belum terbiasa melakukan pengurusan. Hal ini biasanya terjadi karena masyarakat yang bersangkutan merasa mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, termasuk juga dalam hal melengkapi kekurangan data. Akibatnya urusan menjadi tertunda, lama dan bahkan bisa berlarut-larut.
 4. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara berulang-ulang oleh sebagian masyarakat dapat menyebabkan tertundanya pekerjaan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran seperti ini biasanya terjadi karena terhentinya suatu proses pendaftaran yang disebabkan oleh suatu hal tertentu, dan pendaftarannya dilakukan dengan kepengurusan yang berganti-ganti.

Cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali penulis cermati sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997, tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikelompokkan menjadi dua, yaitu

- a. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik
- b. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis

Pada pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 yaitu meliputi : Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk

sebagaimana tercantum dalam lampiran 13 Permohonan yang dimaksud meliputi permohonan untuk : Persiapan permohonan hak baru

- a. Pemecahan, pengesahan dan penggabungan bidang tanah.
- b. Pengembalian batas
- c. Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah
- d. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku
- e. Lain-lain dengan persetujuan pemegang hak

Permohonan dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diantaranya : “Grose akta hak eigendam, surat tanda bukti hak milik, sertipikat hak milik surat keputusan pemberian hak milik, pethuk pajak bumi/landrente/ girik/pipil/ kekitir/verponding Indonesia, akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf, risalah lelang, surat penunjukan atau pembelian kavling tanah, surat keterangan riwayat tanah, dan lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA”.

Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, maka :

- a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha sampai dengan 1000 Ha dilaksanakan oleh Kantor Wilayah
- b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Pengumuman Data Fisik dan data yuridis, dan Pengesahannya untuk memberi kesempatan bagi yang

berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari.

Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal kepala kantor pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.

Keperluan masyarakat akan tanah, selain sebagai tempat tinggal juga untuk keperluan kegiatan ekonomi. Bagi masyarakat yang melakukan kegiatan ekonomi pertanahan biasanya untuk keperluan jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit dll.

Menurut uraian diatas, penulis berpendapat bahwa pendaftaran tanah secara sistematis tidak dapat berjalan efektif, karena pengadaannya hanya akan terjadi berdasarkan prakarsa dari pemertintah. Sementara pendaftaran tanah secara sporadik justru dapat berjalan lebih efektif, apabila didukung dengan kebijakan-kebijakan pemerintah diantaranya dengan :

1. Mempermudah proses atau prosedur pendaftaran tanah.
2. Mempercepat proses penyelesaian pendaftaran tanah.
3. Meringankan biaya pendaftaran tanah.

Selain itu menurut pendapat penulis pendaftaran tanah secara sporadik berdampak positif terhadap masyarakat yaitu :

1. Meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah.
2. Masyarakat dapat menentukan sendiri kapan mereka akan melakukan pendaftaran tanah.

3. Masyarakat tidak harus menunggu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Dari hasil penelitian diatas, penulis berpendapat bahwa sebagian masyarakat khususnya di Kabupaten Kediri, yang lebih memilih untuk melakukan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT, merupakan suatu tindakan dan pilihan yang wajar.

Pilihan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah melalui PPAT, dikarenakan masyarakat mengalami kesulitan sehingga mereka memerlukan adanya kepraktisan dalam pengurusannya. Selain itu masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusan sendiri karena mereka tidak mengetahui prosedur pendaftaran.

Bagi masyarakat, khususnya di Kabupaten Kediri, keberadaan PPAT yang melakukan jasa pendaftaran tanah sangat bermanfaat, walaupun pada dasarnya PPAT dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali tidak ada peraturan ataupun institusi-institusi yang mengaturnya.

Realita yang terjadi di Kabupaten Kediri pada keberadaan PPAT yang melakukan jasa pendaftaran tanah, menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat. Prosentase yang terjadi di lapangan berbanding antara 60% dan 40%, yaitu 60 % dilakukan melalui kantor PPAT sedangkan 40 % nya dilakukan oleh masyarakat secara langsung dan secara sistematis.

2. Faktor-faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Kediri

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik terdapat adanya faktor-faktor yang menjadi menghambat dan pendukung. Timbulnya berbagai faktor tersebut dapat menyebabkan terjadinya bermacam-macam kendala sekaligus motivasi bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah.

1) Faktor – Faktor Penghambat

Adapun mengenai faktor-faktor menghambat dalam pelaksanaan

pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah :

- a. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
- b. Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
- c. Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
- d. Kronologi akta yang terputus atau hilang.
- e. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
- f. Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.
- g. Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
- h. Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

Berbagai kendala yang terjadi diatas dapat menjadi penghambat dan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam mengatasi kendala yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan kantor instansi lainnya. Dari sosialisasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

2) Faktor-Faktor Pendukung

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah sebagai berikut :

- a. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
- b. Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
- c. Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat.
- d. Meningkatkan nilai jual tanah.
- e. Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Menurut penulis, terhadap terjadinya berbagai kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sebenarnya diawali dari :

- a. Keadaan obyektif tanah-tanahnya.
- b. Sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Kondisi ini menurut penulis, masih belum cukup untuk menjawab dan memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat, dengan hasil yang memuaskan.

Sementara itu menurut penulis dalam rangka meningkatkan dukungan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah diperlukan faktor pendukung yang lebih baik dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Faktor-faktor pendukung diatas dapat bermanfaat baik terhadap masyarakat, pemerintah maupun hukum yang berlaku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dengan diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertipikat. Masyarakat yang telah mempunyai alat bukti sertipikat akan mendapat kekuatan hukum yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

Dalam pemerintahan berguna untuk keperluan bagi pembangunan oleh pemerintah yang memerlukan data-data otentik dibidang pertanahan. Dengan demikian data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik, sehingga apabila saatnya diperlukan dapat dengan mudah mencarinya.

Sedangkan bagi kepentingan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan sudah dijamin oleh undang-undang. Dalam hal ini bila terjadi sengketa tanah terutama di pengadilan, dengan adanya sertifikat akan lebih mudah untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, baik penelitian kepustakaan maupun lapangan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a. Praktek pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Kediri menunjukkan prosentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat. Hal ini terlihat dari animo masyarakat yang lebih cenderung menggunakan jasa PPAT sebanyak 60% dan 40% secara sistematis. Adapun cara masyarakat di Kabupaten Kediri melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui 3 (tiga) cara diantaranya dengan cara :
 - a. Masyarakat melakukan sendiri secara langsung proses pendaftaran tanahnya.
 - b. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya melalui jasa PPAT.
 - c. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan pendaftaran tanah secara sistematis.
- b. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Kediri adalah sebagai berikut :
 - 1) Faktor-Faktor Penghambat :
 - o Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.

- o Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
- o Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
- o Kronologi akta yang terputus atau hilang.
- o Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
- o Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.
- o Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
- o Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

2) Faktor-Faktor Pendukung :

- o Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
- o Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
- o Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertifikat.
- o Meningkatkan nilai jual tanah.
- o Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

E. DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.

- Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPA*, Alumni Bandung.
- Effendi Peranin, 1994, *Hukum Agraria, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herman Hermit, 2003, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- H. Zainuddin Ali, M. A, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H.Hadari, dan H.M.Martini, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada Pres, 1992), hal.42.
- Hadi Setia Tunggal, 2009, *Peraturan Pertanahan*, Haravindo, Jakarta.
- Kansil, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2003, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Roni Hanitijo Soemitro, 1997, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh, K. Wantjik, 1979, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh Adiwinata, 1984, *Bunga Rampai Hukum Perdata Tanah Pertama*, CV. Remaja Karya, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedjendro Kartini, 2010, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Jakarta

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria.
- PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- PP No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, yang Mengatur Tentang Pendaftaran Tanah Sporadik.
- Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Jurnal:

- Ananta Rizal Wibosono, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menjadi Sertikat Hak Milik Berdasarkan Surat Segel*, Universitas Brawijaya, Malang, 2012
- Bella Audina, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Yang Tidak Dilakukan Oleh Masyarakat Di Desa Punggur Kecil Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya*, Universitas Tanjungpura, 2018