



## HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LIMA PULUH KOTA

**Rahmat Wahyu Agusti, Syuryani, Kartika Dewi Irianto**  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat  
[rahmatwahyuagusti7@gmail.com](mailto:rahmatwahyuagusti7@gmail.com), [syuryani877@gmail.com](mailto:syuryani877@gmail.com)  
[tika.irianto86@gmail.com](mailto:tika.irianto86@gmail.com)

### ABSTRAK

*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat yuridis empiris. Menyangkut pada permasalahan Pendaftaran Tanah karena belum terciptanya jaminan kepastian hukum, akan timbulah gejala penguasaan atas bidang tanah oleh masyarakat desa yang belum terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik dan mengakibatkan terjadinya masalah pertanahan di mana adanya pihak lain berani mengklaim atas suatu bidang tanah yang bukan miliknya, sementara hukum agraria dianggap atau diperlakukan lemah untuk dilaksanakan atau bahkan tidak dilaksanakan sehingga dituding belum mampu mewujudkan seluruh tuntutan yang diinginkan rakyat dalam mengatur dan mengayomi hak-hak atas tanah. Akhirnya munculah tuntutan atau keinginan rakyat untuk memperoleh tanah yang kadang-kadang tanpa dasar hukum atau tanpa prosedur hukum.*

**Kata kunci:** *Pelaksana Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota*

### Abstrak

*Land registration is a series of activities carried out by the government continuously, irrationally and regularly, covering the collection, processing, bookkeeping and presentation and maintenance of physical data and juridical data in the form of maps and lists regarding parcels of land, space above ground, basement and apartment units, including letters providing evidence of their rights to land parcels, space on land, basements that already have rights and ownership rights to apartment units as well as certain rights that burden them. The method used in this research is juridical-empirical. Regarding the problem of land registration, because there is no guarantee of legal certainty, there will be symptoms of control over land parcels by village communities where land registration has not been carried out properly and results in land problems where there are other parties who dare to claim on a plot of land that does not belong to him, while the agrarian law is considered or treated as weak to be implemented or even not implemented so that it is accused of not being able to realize all the demands that the people want in regulating and protecting land rights. Finally, there is tension or the people's desire to acquire land, which is sometimes without a legal basis or without legal procedures.*

**Keywords:** *Land Registration Executor, The District Land Office Of Fifty Cities*

### A. Pendahuluan

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan tempat Ia dimakamkan bahkan tempat

leluhurnya. Maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.<sup>1</sup> sebagaimana hal ini secara tegas diatur di dalam al-Qur'an.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. an-Nisaa': 29).<sup>2</sup> Mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi dalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik keluar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya ke luar maka masyarakat sebagai satu kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah, dan menolak orang lain di luar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang luaran masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran di bumi masyarakat itu.

Menurut Hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai suatu badan hukum (publik) dengan pemegang hak atas tanah sebagai orang yang dikuasai ialah, penguasa dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana halnya dengan badan hukum (privat) lainnya. Caranya, dengan melakukan hubungan hukum 2 (dua) pihak dengan pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar dan hubungan-hubungan hukum lainnya yang dapat memindahkan hak atas tanah dalam hubungan keperdataan seperti ini harus dijamin adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu dilarang memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lainnya.pedoman dalam pengadaan tanah yaitu jaminan kesuka-relaan, dan jaminan keseimbangan hak dan kewajiban. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agrarian itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA.<sup>3</sup>

Hadirnya UUPA merupakan dasar adanya kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia. Kepastian hukum tersebut dapat terjawab dengan permasalahan mengenai siapa

<sup>1</sup> Samun Ismail, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 55

<sup>2</sup> Musleh Herry, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-qur'an)*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Malang, Vol.9, No.2, 2008

<sup>3</sup> H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 7

pemilik hak atas suatu tanah, dimana letak batas tersebut, berapa luas tanah tersebut dan sebagainya. Kaitannya perihal kepastian hukum hak- hak atas tanah yaitu berupa pendaftaran hak atas tanah itu sendiri. Pada Pasal 23, 32, dan 38 UUPA telah diatur bahwa pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu pembuktian yang kuat terkait sahnya serta hapusnya hak- hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 19 UUPA, guna menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dilakukan oleh pemerintah yang meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pengukuran tanah;
- b. pendaftaran hak- hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut;
- c. pemberian surat- surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah membuka sejarah baru dalam hukum agraria, sebab Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun pendaftaran tanah yang di atur dalam PP no 24 Tahun 1997 yang sudah mengalami 2 (dua) kali pergantian tersebut ternyata dirasa belum mampu mengoptimalkan pendaftaran tanah yang ada di indonesia oleh sebab itu pemerintah menerbitkan PP terbaru yaitu PP no 18 tahun 2021. PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah menghasilkan dua data yaitu pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis. Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pelaksana pengumpulan data fisik adalah satuan tugas fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas, satuan tugas fisik dapat dibantu oleh kantor jasa surveyor kadaster berlisensi melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan pengumpulan data yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah. Pelaksanaan pengumpulan data yuridis adalah satuan petugas yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengumpulan data yuridis dapat dilakukan secara bersamaan dengan kegiatan pengumpulan data fisik.<sup>4</sup> Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum di kenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*.

Menyangkut pada permasalahan Pendaftaran Tanah, Karena belum terciptanya jaminan kepastian hukum, akan timbullah gejala penguasaan dan pengusahaan atas bidang tanah oleh

---

<sup>4</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria Dan Tata Ruang*, Jakarta: PT. Prenada media Group, 2017, hlm. 113

masyarakat desa yang belum terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik dan mengakibatkan terjadinya masalah pertanahan di mana adanya pihak lain berani mengklaim atas suatu bidang tanah yang bukan miliknya, sementara hukum agraria dianggap atau diperlakukan lemah untuk dilaksanakan atau bahkan tidak dilaksanakan sehingga dituding belum mampu mewujudkan seluruh tuntutan yang diinginkan rakyat dalam mengatur dan mengayomi hak-hak atas tanah. Akhirnya munculah tuntutan atau keinginan rakyat untuk memperoleh tanah yang kadang- kadang tanpa dasar hukum atau tanpa prosedur hukum. Mengacu pada uraian diatas maka didalam penelitian ini penulis akan membahas dan menguraikan apasajakah hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota serta bagaimana solusi dari hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota

## **B. Metode Penelitian**

Pada tulisan ini metode penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif* dengan *metode pendekatan yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku yang akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota**

Berdasarkan wawancara penulis dengan EF selaku Koordinator Subtansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota menyatakan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik yang dilakukan oleh seksi survey dan pemetaan
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya yang dilakukan oleh seksi penetapan Hak dan pendaftaran
3. Penerbitan sertipikat
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen warkah

---

<sup>5</sup> Wawancara

Berdasarkan wawancara penulis dengan EF Selaku Koordinator Subtansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota menyatakan pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lima Puluh Kota (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat yaitu 14 (empat belas) hari serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan biaya dan lokasi serta pancang tanah ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama yaitu 30 (tiga puluh) hari serta tidak mempunyai panitia pendaftaran<sup>6</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:<sup>7</sup>

a. Pembuatan Peta Dasar

Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lima Puluh Kota di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

b. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Bidang bidang tanah yang dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya ditentukan oleh pemohon dengan meletakkan pancang besi di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan yang akan diukur oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.

c. Pengukuran dan pemetaan

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

d. Pembuatan Daftar tanah

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.

e. Pembuatan Surat Ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur oleh petugas pemetaan Kantor Pertanahan

---

<sup>6</sup> Wawancara

<sup>7</sup> *Ibid*

Kabupaten Lima Puluh Kota untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.

f. Pembuktian hak

Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten Lima Puluh Kota setempat yang cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.

g. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten Lima Puluh Kota dan Kantor Wali Nagari letak tanah yang bersangkutan.

h. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan pengumuman menjadi dasar untuk Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, Pengakuan hak atas tanah, Pemberian hak atas tanah.

i. Pembukuan hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data diri yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat secara hukum telah didaftarkan.

Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa prosedur pendaftaran tanah secara sistematis adalah<sup>8</sup>:

- a. Adanya suatu rencana kerja.
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi.
- c. Peraturan peta dasar pendaftaran
- d. Penetapan badan bidang-bidang tanah

---

<sup>8</sup>Wawancara

- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- f. Pembuatan daftar tanah.
- g. Pembuatan surat ukur.
- h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
- i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.
- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis
- k. Pembukuan hak.
- l. Penerbitan sertipikat

Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>9</sup>

Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa terdapat Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota adalah sebagai berikut:

1. Keadaan wilayah/daerah Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota sulit dijangkau terutama bagi kecamatan yang terletak cukup jauh seperti kecamatan pangkalan.
2. Masyarakat tidak mengerti bagaimana cara untuk mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah agar dapat mendapatkan sertipikat dan umumnya masyarakat beranggapan bahwa proses pengurusan sertipikat terlalu sulit, berbelit-belit dan membutuhkan biaya yang mahal.
3. Berkas yang diajukan tidak sesuai dengan persyaratan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
4. Banyak oknum-oknum tidak bertanggung jawab yang meminta bayaran/pungutan liar kepada masyarakat.
5. Belum adanya kesadaran masyarakat untuk pemasangan tanda batas yang telah ditetapkan di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga memperlambat saat proses pengukuran berlangsung.<sup>10</sup>
6. Tidak adanya minat masyarakat akan dampak dari dibuatnya sertipikat, dimana sertipikat memberikan kepastian hukum pada tanah yang dikuasai.

---

<sup>9</sup> *Ibid*

7. Komunikasi yang kurang lancar antara niniak mamak dan kemenakan.
8. Susahnya proses pembuatan alas hak, salah satunya surat kesepakatan kaum yang dimintai tanda tangan niniak mamak dan lain sebagainya.
9. Untuk tanah yang di daerah pedalaman yang jauh dari kalangan masyarakat, msyarakat menganggap nilai tanah yang akan di sertipikat kurang bermanfaat.
10. Keterbatasan Sumber Daya Manusia yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota baik tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran.
11. Banyaknya volume pekerjaan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Redistribusi Tanah (Redist), Lintas Sektor (Lintor) dan lain sabagainya.
12. Tenaga koreksi (kendali mutu) hasil pengukuran terbatas, karena struktural hanya dilaksanakan oleh Kepala Subseki Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PPK) dan Kepala Seksi Survey dan Pengukuran.<sup>11</sup>
13. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

Sebelum berlakunya BPHTB ini Masyarakat yang memohon Hak cukup hanya membayar biaya yang ditentukan oleh instansi Kantor Pertanahan, namun dengan adanya BPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil pengamatan penulis, Hambatan pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Lima Puluh Kota disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni kurangnya sosialisasi dan penyuluhan tentang manfaat dan tata cara pendaftaran tanah, data yang diberikan pemohon kepada kantor petanahan Kabupaten Lima Puluh Kota untuk mendaftarkan tanah tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, banyaknya masyarakat yang tidak mampu atas biaya pendaftaran tanah yang besar, serta anggapan masyarakat bahwa diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat.

Selain itu, hambatan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota adalah dikarenakan lamanya proses pembuatan sertipikat tanah pertama kali, yang mana seharusnya proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat

---

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*



pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertipikat adalah 6 (enam) bulan bahkan sampai 1 (satu) tahun.

## **2. Solusi Dari Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota**

Berdasarkan wawancara penulis di kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh disimpulkan bahwa mengenai solusi dari hambatan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota adalah:<sup>13</sup>

1. Meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat dan aparat Kelurahan, dan panitia ajudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis yang baik.
2. Perlu adanya penyuluhan ke setiap nagari yang ada di Kabupaten Lima Puluh Kota. Penyuluhan yang dilakukan ke masyarakat adalah agar masyarakat dapat mengetahui dan mengerti betapa pentingnya sertipikat bagi kepemilikan suatu hak atas tanah<sup>14</sup>.
3. Masyarakat telah memasang pancang sebelum dilakukannya pengukuran sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.
4. Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota melarang keras adanya oknum yang tidak bertanggungjawab disekitar lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.
5. Pihak Pemerintah Nagari terus merangkul ninik mamak dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, karena pada umumnya tanah di Kabupaten Lima Puluh Kota adalah tanah ulayat dimana ninik mamak memiliki kuasa atas tanah tersebut.
6. Mengajak pemerintah daerah untuk ikut berpartisipasi menyuarakan pentingnya pendaftaran tanah, dan agar mengurangi resiko permasalahan sengketa pertanahan.
7. Pada waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang bersifat teknis sehingga masalah-masalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan dan dapat di mengerti oleh masyarakat.
8. Adanya penambahan pegawai kontrak atau Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi.

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*

9. Menyusun jadwal pelaksanaan dengan mempertimbangkan kemampuan dan ketersediaan SDM dan dibandingkan dengan volume pekerjaan yang ada<sup>15</sup>.
10. Mengadakan kerjasama dengan Surveyor Berlisensi ( apabila volume pekerjaan di luar kemampuan petugas ukur yang ada ) melalui prosedur kontrak kerja.
11. Memberikan fasilitas “zero tax” pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu.

Berdasarkan kesimpulan penulis bahwa agar pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali lancar dan maksimal tidak hanya dibutuhkan kerjasama dari Pemerintah Nagari, namun seluruh pihak yang turut andil dalam pendaftaran tanah sehingga tanah memiliki kepastian hukum.<sup>16</sup>

Berdasarkan hasil pengamatan penulis, solusi dari hambatan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota mengadakan penyuluhan dari desa ke desa dan mengajak Kejaksaan dan Kapolres Kabupaten Lima Puluh Kota dalam penyuluhan tersebut. Dalam melaksanakan pengukuran tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota menggunakan/mengoptimalkan tenaga Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) dan tenaga Asisten Suveyor Kadaster (ASK) yang berasal dari Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) guna mempercepat proses pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali. Kemudian ATR/BPN Kabupaten Lima Puluh Kota melarang keras adanya calo/oknum yang tidak bertanggung jawab berada dilingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.

Adapun solusi dari hambatan dalam pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Lima Puluh Kota, dapat dilakukan upaya seperti memberikan sosialisasi dan penyuluhan tentang manfaat dan tata cara pendaftaran tanah sebagai kegiatan rutin di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota, Kantor Pertanahan lebih selektif dalam melakukan pengecekan ulang data-data yang diberikan pemohon dalam kegiatan pendaftaran tanah.

#### **D. Penutup**

Hambatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota disebabkan oleh berbagai faktor salah satunya dikarenakan masyarakat kurang memahami bagaimana cara untuk mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah agar mendapatkan sertipikat. Selain itu hambatan yang terjadi ialah dikarenakan adanya kebijakan dari

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak. Disarankan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar tanahnya memiliki jaminan hukum atau kepastian hukum serta Badan Pertanahan Nasional agar melakukan penyuluhan dari desa ke desa sehingga terjadinya Kerjasama antara Kantor Pertanahan dan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, 1999 .
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi DanPelaksanaannya*. Djambatan Boedi, Jakarta, 1997.
- Iga Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020.
- H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Hasan Wargakusuma, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992.
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus sertipikat&Penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta: PT. Bhuana Ilmu Populer, 2019
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Pedoman Penulisan Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi, 2018.
- S. Chandra., *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*, Pusataka Bangsa Press, Medan, 2006.
- Samun Ismail, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012

Urip Santoso, *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Universitas Airlangga, Vol.33, No.2, 2018.

Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggara Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, PT.Prenadamedia Grup, 2019.

Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria Dan Tata Ruang*, Jakarta: PT.Prenadamedia Group, 2017.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

## **C. Jurnal Penelitian**

Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol.2,

M.Pahdi Monoarfa, *Efektifitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 Dalam Meningkatkan Minat Masyarakat Pada Pensertipikatan Tanah*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis, Jilid 7, No.1, 2021.

Musleh Herry, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-qur'an)*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Malang, Vol.9, No.2, 2008

Ni Nyoman Adi Astiti, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum, Vol.2, No.1, 2017.