Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial
Vol.3, No.4 Desember 2024
e-ISSN: 2963-7651; p-ISSN: 2963-8704, Hal 193-204
DOI: https://doi.org/10.55606/jhpis.v3i4.4331
Available Online at: https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php/jhpis

Kepastian Hak Perorangan dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai

Arsenius Nggebok[1*], Sukardan Aloysius[2], Petronius Damat[3]
[1,2,3]Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia

**Korespondensi penulis: arsennngebok19@gmail.com*

Abstract. *The purpose of this research is to analyze the certainty of individual rights in the land registration process in Ruteng District, Manggarai Regency. In this research, empirical juridical research is used. The approach used in this research is the statute approach. The types and sources of data in this research are primary data and secondary data. Respondents in this research are the Head of Ruteng Sub-district, the Head of Meler Village, Ruteng Sub-district, and the people of Ruteng Sub-district. Data collection techniques are field study and literature study. The result of this research is that in the implementation of land registration in Ruteng Subdistrict, Manggarai Regency, in reality not all of them have been registered, especially in Meler Village, Ruteng Subdistrict, Manggarai Regency, there are 732 people who have registered their land rights out of 2,865 residents. This is due to obstacles faced by the government related to the lack of response from the community. The obstacles that occur in the process of land registration in Rureng District, Manggarai Regency include: Lack of public knowledge about the importance of land registration, Lack of public understanding of the functions and uses of certificates, Public perception that land registration is expensive, Perception that the process of obtaining certificates takes a long time, Disputes between land owners, Assumption that the basis of land rights owned is strong, Errors in the process of measuring land to be registered.*

Keywords: *Certainty of Rights, Registration Process, Individual Land Rights, Obstacles.*

Abstrak. Tujuan penelitian ini ialah menganalisis kepastian hak perorangan dalam proses pendaftaran tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai. Dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian yuridis empiris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Jenis dan sumber data penelitian ini adalah data primer dan data skunder. Responden dalam penelitian ini adalah Camat Kecamatan Ruteng, Kepala Desa Meler Kecamatan Ruteng, masyarakat Kecamatan Ruteng. Teknik pengumpulan data studi lapangan dan studi pustaka. Hasil penelitian ini ialah bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai pada kenyataannya belum seluruhnya telah didaftarkan, khususnya Desa Meler Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai terdapat 732 orang yang sudah mendaftarkan tanah haknya dari 2.865 jumlah penduduk yang ada. Hal ini disebabkan adanya kendala yang dihadapi pihak pemerintah yang berkaitan dengan kurangnya respon dari masyarakat. Hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah di Kecamatan Rureng kabupaten manggarai antara lain: Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, Kurangnya pemahaman masyarakat tentang fungsi dan kegunaan sertifikat, Persepsi masyarakat bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya yang mahal, Persepsi bahwa proses pengurusan sertifikat memakan waktu lama, Perselisihan antara pemilik tanah, Anggapan bahwa alas hak atas tanah yang dimiliki sudah kuat, Kesalahan dalam proses pengukuran tanah yang akan didaftarkan.

Kata kunci: Kepastian Hak, Proses Pendaftaran, Hak Perorangan Atas Tanah, Hambatan.

1. LATAR BELAKANG

Pendaftaran Tanah merupakan suatu tahapan proses untuk memberikan kepastian hak atas suatu tanah perorangan. Hak perorangan menurut Ronald Saija dan Roger F.X.V. Letsoin dalam Buku Ajar Hukum Perdata (hal. 45), pengertian hak perseorangan secara sederhana adalah suatu hak yang melekat pada seseorang. Hak seseorang sebenarnya merupakan kewajiban bagi pihak lainnya yang dalam hal ini hukum memainkan perannya agar menjamin

Received Agustus 24, 2024; Revised September 18, 2024; Accepted September 27, 2024; Online Available September 30, 2024

bahwa kepentingan seseorang akan diperhatikan oleh pihak yang lainnya. Dikutip dari Ronald Saija dan Roger F.X.V. Letsoin dalam buku yang sama, dalam hal ini, ketika seseorang melakukan hubungan hukum dengan pihak lain, maka timbullah suatu perikatan antara orang-orang tersebut dan ketika perikatan itu berkaitan dengan untuk memenuhi suatu prestasi (Pasal 1234 KUHPer) berupa melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka di sinilah muncul hak perseorangan tersebut. Subekti menjelaskan bahwa suatu hak perseorangan (persoonlijkrecht) memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seorang (Saija & Letsoin, 2014).

Dalam pembangunan nasional, penggunaan lahan atau tanah untuk berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai kawasan pemukiman maupun untuk tujuan komersial. Sejalan pemanfaatannya untuk berbagai keperluan akan semakin meningkat, diperlukan perlindungan hukum di bidang Pertanahan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pemberian kepastian hukum diperlukan kerangka hukum yang jelas, ringkas dan komprehensif untuk mnghindari sengketa tanah. Oleh karena itu, diperlukan dokumen-dokumen pendaftran tanah yang memudahkan pemilik atau pemegang hak atas tanah membuktikan hak atas tanah yang dikuasinya. Penyajian data fisik dan yuridis yang lengkap di bidang pertanahan meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Seiring dengan peningkatan bertahap dalam pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan industri di semua sektor, kesedian tanah relatif terus menurun yang mengakibatkan permasalah tanah makin meningkat. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah mengambil tindakan dengan memberlakukan prosedur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastia hukum kepada pemilik tanah yang dianggap penting untuk kebutuhan individu, badan hukum, maupun kepentingan lembaga pemerintah.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 19 Ayat 1 memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dalam Ayat 1 "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah" menentukan untuk kepastian hukum atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Indonesia. Selanjutnya di dalam Ayat 2 ditentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 meliputi:

a. Pengukuran, pemetahan dan pembukuan tanah.
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku yang sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 Ayat 3 menentukan bahwa "Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya". Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan bagi pemilik tanah bekas adat untuk mendaftarkan tanahnya sehingga tertib administrasi bisa tercapai.

Pendaftaran tanah yang baik adalah pendaftaran yang menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah adalah:

1. Adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah, yang pada gilirannya dapat meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah tersebut.
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga dapat menghemat biaya dan waktu bagi perorangan dalam proses pendaftaran tanah .
3. Mudah, Murah dan memberikan kepastian hukum atas suatu transaksi mengenai tanah, karena peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidakpastian hukum.
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang.
5. Pendaftaran tanah yang menghasilkan data yuridis dan fisik tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga dapat digunakan sebagai instrumen untuk menetapkan pajak (Soerodjo,2003).

Pendaftaran tanah merupakan elemen kunci dalam mencapai tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, sehingga mereka mudah membuktikan kepemilikan mereka.
2. Menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk memudahkan akses data yang diperlukan dalam melakukan tindakan hukum terkait bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Dengan mempertimbangkan manfaat dan tujuan yang dapat diperoleh masyarakat dari pendaftaran tanah, baik yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum, serta hak milik adat atau hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, diwajibkan untuk didaftarkan sebagai salah satu hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan untuk mewujudkan perlindungan hukum.

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis kepastian hak perorangan dalam proses pendaftaran tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yakni penelitian yang mengkaji berdasarkan norma yang berlaku mengenai pengaturan penyelenggaraan pemerintah kecamatan. Dikaji berdasarkan undang-undang yang berlaku serta menggunakan kaedah-kaedah hukum yang sesuai dengan permasalahan tersebut. Penelitian ini dilakukan di Kantor Kecamatan Ruteng, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang di tangani (Silalahi, 2009).

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini ialah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian yakni Camat, Kecamatan Ruteng, Kabupaten Manggarai. Data Sekunder merupakan data yang diperolah dari hasil pengkajian kepustakaan berupa peraturan undang-undang maupun literatur-literatur yang berkaitan erat dengan masalah yang diteliti.

Populasi dalam penelitian ini ialah Camat, Kepala Desa Meler, dan warga di lingkungan Kecamatan Ruteng yang terdiri atas 732 orang yang sudah mendaftarkan tanah. Metode yang dipakai dalam penentuan sampel atau responden, yaitu *purposive sumpling* dengan dalam pertimbangan bahwa yang paling mengetahui dan memahami penyelenggaraan pemerintah

kecamatan yaitu Camat itu sendiri dan juga Kepala Desa di lingkungan Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai. Responden dalam penelitian ini berjumlah 12 orang terdiri dari Camat Kecamatan Ruteng 1 orang, Kepala Desa Meler berjumlah 1 orang, dan masyarakat 10 orang.

Teknik pengumpulan data dengan studi lapangan dan studi pustaka. Dalam penelitian ini untuk memperoleh data, penulis melakukan wawancara langsung dengan sampel dengan atau responden di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai. Wawancara dilakukan secara langsung dan terbuka dengan mengadakan tanya jawab untuk mendapatkan keterangan atau jawaban yang sesuai terkait permasalahan yang teliti. Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitia penulis melakukan serangkaian kegiatan mencatat, menelah, dan membuat ulasan-ulasan bahan pustaka seperti buku-buku hukum dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti

Teknik pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan beberapa tahap yaitu editing, coding, tabulasi data dan verifikasi data. Analisis data penelitian ini dianalisis secara yuridis deskriptif kualitatif yakni dengan mengelompokkan dan menyelesaikan data yang diperoleh dari teor-teori, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi pustaka dan dihubungkan oleh data yang diperoleh dari lapangan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang dirumuskan tersebut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses pendaftaran tanah perorangan di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadis. Namun, hampir 45 tahun setelah UUPA diterbitkan pada tahun 1960, hanya sekitar 30% dari perkiraan 78 juta bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia.

Melalui program pendaftaran tanah ini, individu maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan pendaftaran tanah yang terus berlanjut, administrasi pertanahan menjadi lebih tertib. Masyarakat yang memiliki sertifikat hak atas tanah dapat memanfaatkan tanah mereka secara optimal, mengurangi potensi sengketa kepemilikan, dan menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan kredit.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Kegiatan ini dapat dilakukan dengan dua cara:

a. Pendaftaran tanah secara sistematik: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
b. Pendaftaran tanah secara sporadis: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang mencakup satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, yang dilakukan secara individual atau massal atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan karena mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan dibandingkan dengan pendaftaran secara sporadis. Namun, karena prakarsa ini datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga, dan peralatan yang dibutuhkan. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus didasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik, dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:
   a) pembuatan peta dasar pendaftaran;
   b) penetapan batas bidang-bidang tanah;
   c) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
   d) pembuatan daftar tanah;
   e) pembuatan surat ukur.
2. Pembuktian hak baru dan hak lama serta pembukuannya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian dat fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Penelitian tentang pendaftaran tanah pertama kali sangat penting, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis. Hal ini diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ayat (1) angka 10 juncto Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Baru-baru ini, juga telah diundangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kabupaten Manggarai diketahui masih memiliki banyak tanah yang belum didaftarkan. Oleh karena itu, dengan adanya Peraturan Menteri ini, tanah-tanah tersebut dapat segera didaftarkan. Namun, terdapat beberapa permasalahan dalam melaksanakan program atau peraturan ini, khususnya dalam kegiatan PTSL di Kabupaten Manggarai, terutama di Desa Meler, Kecamatan Ruteng, karena masih banyak tanah yang belum didaftarkan dan belum memiliki sertifikat.

Dalam wawancara dengan bapak Siprianus Gaut hanya 732 orang yang sudah mendaftarkan tanah di Desa Meler, Kecamatan Ruteng, dari 2.865 jumlah penduduk yang ada. Kepala Desa Meler juga menjelaskan, masyarakat pendatang yang membeli tanah di wilayah Desa Meler Kecamatan Ruteng, diharuskan mendaftarkan tanahnya sesuai adat yang berlaku yaitu dengan cara bertemu langsung dengan pemilik tanah bersama tetua adat yang laksanakan di rumah adat dan didampingi juga oleh kepala desa untuk menjelaskan tentang hak-hak dan batas tanah yang akan dibeli. Selanjutnya akan ke kantor desa untuk melakukan proses jual beli tanah, sehingga tanah yang sudah dibeli dapat didaftarkan dan menjadi bukti sah bahwa tanah tersebut telah menjadi haknya.

Pendaftaran tanah di Desa Meler Kecamatan Ruteng ini juga belum sepenuhnya terlaksana dengan baik. Masalah ini timbul yang dikarenakan banyak tanah yang masih dalam sengketa tanah sehingga dalam proses pendaftaran tanah ini banyak persiapan yang dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah agar terhindar dari masalah yang akan terjadi. Untuk menekan jumah tanah yang belum terdaftar agar dapat berkurang, perlu adanya kerjasama yang baik antara para pihak. Dalam hal ini Camat dan Aparat Desa Meler Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai harus selalu berkoordinasi untuk melakukan suatu kegiatan penyuluhan agar dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah miliknya.

Hambatan-Hambatan Yang Sering Terjadi Dalam Proses Pendaftaran Tanah

1) **Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah**

   Pemerintah menerapkan kebijakan yang diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 juncto Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), yang menentukan bahwa apabila Nilai Perolehan Objek Tanah (NPOT) lebih besar, maka dikenai pajak, sedangkan jika Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil, maka tidak dikenai pajak.

Contohnya, di Desa Meler Kecamatan Ruteng, NPOT sebesar Rp. 60.000.000 menyebabkan masyarakat merasa keberatan terhadap besarnya BPHTB ketika mereka ingin mendaftarkan tanah.

2) Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat umumnya kurang memahami tujuan dan penerapan sertifikasi tanah. Hal ini terlihat dari minimnya informasi akurat mengenai pendaftaran tanah yang dapat diakses oleh masyarakat. Kekurangan informasi yang jelas dan mudah dipahami ini menghambat keinginan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Selain itu, masyarakat umum cenderung menilai ekonomi suatu bidang tanah berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut, yang didasarkan pada beberapa faktor ekonomi, seperti:

a. Masyarakat menganggap bahwa sertifikat hak atas tanah hanya menentukan nilai tanah sebagai kompensasi biaya pengurusan sertifikat di kantor pertanahan. Mereka lebih menilai ekonomi suatu bidang tanah berdasarkan ukuran dan kualitas tanah itu sendiri.
b. Kebutuhan akan sertifikasi tanah biasanya hanya muncul ketika masyarakat perlu membuka rekening bank untuk mengajukan kredit, di mana tanah akan dijadikan jaminan.

3) Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Dalam konteks Pendaftaran Tanah di Kecamatan Ruteng, sebenarnya ada biaya yang harus dibayarkan oleh setiap individu sesuai dengan Undang-Undang Pendaftaran Tanah Nomor 46 Tahun 2002. Namun, dalam prakteknya, baik pihak pertanahan maupun instansi pemerintah daerah seperti Desa, Lurah, dan Camat, yang bertanggung jawab untuk memberikan informasi tentang proses pendaftaran tanah, seringkali memberikan informasi yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sulitnya mendapatkan informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ditambah dengan rendahnya tingkat pendidikan masyarakat, secara negatif memengaruhi keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka. Mereka juga cenderung percaya bahwa proses pendaftaran tanah akan memerlukan biaya yang besar.

4) Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

Masyarakat beranggapan bahwa mengurus sertifikat hak atas tanah memerlukan waktu yang cukup lama. Sebagaimana diungkapkan oleh salah satu warga yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual, proses pembuatan sertifikat

memakan waktu paling cepat 3 hingga 4 bulan dan paling lama 8 bulan, bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

5) Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah yang sudah memiliki surat (apa pun jenis dan penerbitnya) yang terkait dengan instansi pemerintah sudah dianggap terdaftar dan menjadi alat bukti hak yang kuat. Hal ini terutama berlaku pada tanah yang diperoleh dari warisan, di mana masyarakat umumnya mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal, semua tanah yang dimiliki masyarakat saat ini telah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai bagian dari pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

6) Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dengan sistem negatif ini, terbuka kesempatan bagi orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga masyarakat merasa ragu untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak ada jaminan mutlak kepastian hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, jika nama seseorang sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih bisa dibantah selama bantahan tersebut memiliki alat bukti yang cukup kuat. Kelemahan sistem negatif ini adalah pemerintah tidak menjamin kebenaran isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.

7) Faktor adanya kesalahan dalam pengukuran tanah yang tidak sesuai dengan batas tanah yang akan didaftarkan

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sering terjadi masalah dalam proses pengukuran batas wilayah tanah yang akan didaftarkan, sehingga membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanah miliknya.

8) Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala Dalam Proses Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Manggarai menghadapi berbagai kendala di masyarakat. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Kantor Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai melakukan beberapa upaya dan sosialisasi, antara lain:

9) Memberikan Pemahaman Terhadap Masyarakat Akan Pentingnya Pendaftaran Tanah

Agar masyarakat memahami pentingnya pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, diperlukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan regulasi yang berlaku. Pemilik hak akan diberikan sertifikat sebagai bukti yang sah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan informasi kepada pemerintah agar data yang dibutuhkan untuk menyusun dokumen hukum mengenai hak atas tanah dan rumah dapat diakses dengan mudah. Oleh karena itu, sertifikasi bukan hanya sebuah fasilitas, tetapi juga merupakan hak akses terhadap tanah yang diakui oleh undang-undang.

10) **Memberikan Pemahaman Kepada Masyarakat Akan Pentingnya Fungsi Sertifikat Tanah**

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah, yang merupakan bukti hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria. Sertifikat tersebut mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, yang masing-masing tercatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

11) **Menjelaskan Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis yang Tidak Mengeluarkan Biaya Banyak**

Penyuluhan kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah secara sistematis memperjelas perbedaannya dengan pendaftaran tanah secara sporadik atau individual. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, calon pemohon harus menyediakan dokumen-dokumen lengkap dan juga menanggung biaya yang besar, tergantung pada luas tanah yang dimiliki. Sementara itu, pendaftaran tanah secara sistematis memiliki biaya yang lebih terjangkau dan prosesnya lebih sederhana, tidak membingungkan seperti pendaftaran tanah secara individual, karena ini merupakan program pemerintah untuk menyusun tanah-tanah yang bersertifikat

12) **Menyediakan Informasi Bahwa Waktu yang Diperlukan dalam Program Pendaftaran Tanah Ini Tidak Memakan Waktu Lama**

Penyuluhan tentang pendaftaran tanah secara sistematis menekankan bahwa proses ini tidak memakan waktu lama, berbeda dengan pendaftaran tanah secara individual yang bisa memakan waktu hingga satu tahun. Pendaftaran tanah secara sistematis hanya memerlukan waktu 30 hari.

13) **Mengatasi Perselisihan Antara Warga**

Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan mencakup sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia untuk diproses dan diselesaikan sesuai dengan hukum dan kebijakan pertanahan nasional.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya sistem sistem negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilakan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19, pasal 32, dan pasal 38 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Dalam pasal-pasal tersebut diwajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya dengan maksud memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai pada kenyataannya belum seluruhnya telah didaftarkan, khususnya Desa Meler Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai terdapat 732 orang yang sudah mendaftarkan tanah haknya dari 2.865 jumlah penduduk yang ada. Hal ini disebabkan adanya kendala yang dihadapi pihak pemerintah yang berkaitan dengan kurangnya respon dari masyarakat.

Adapun faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang fungsi dan kegunaan sertifikat. Persepsi masyarakat bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya yang mahal. Persepsi bahwa proses pengurusan sertifikat memakan waktu lama. Perselisihan antara pemilik tanah. Anggapan bahwa alas hak atas tanah yang dimiliki sudah kuat. Kesalahan dalam proses pengukuran tanah yang akan didaftarkan.

DAFTAR REFERENSI

Angriani, P. (2016). Indikasi kartel komoditas strategis dalam perspektif hukum persaingan usaha tidak sehat (Studi kajian perlindungan hukum). *Jurnal Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, 7(2).

Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara*. Malang: UB Press.

Harahap, Y. (2005). *Hukum acara perdata: Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Heryogi, A., Ruba'i, M., & Sugiri, B. (2017). Fungsi bukti elektronik dalam hukum acara pidana pasca putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 20/PUUXIV/2016. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2(1).

Kant, I. (1887). *The philosophy of law: An exposition of the fundamental principle of law*.

Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal (Kepmen Ag No. 21/1994).

Mahmud, M. (2021). *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana Isharyanto.

Mertokusumo, S. (2005). *Hukum dan politik agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka.

Parlindungan, P. (2001). *Pendaftaran tanah di Indonesia (berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*. Bandung: CV Mandar Maju.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Proses Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Rusyadi, I. (2016). Kekuatan alat bukti dalam persidangan perkara pidana. *Jurnal Hukum Prioris*, 5(2), 129.

Saija, R., & Letsoin, R. F. X. V. (2014). *Hukum perdata*. Yogyakarta: Deepublish.

Santoso, U. (2013). *Hukum agraria kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Silalahi, U. (2009). *Metode penelitian sosial*. Bandung: PT Refika Aditama.

Soerodjo, I. (2003). *Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola Surabaya.

Suseno, F. M. (2001). *Etika politik: Prinsip-prinsip moral dasar kenegaraan modern*. Jakarta: Gramedia.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.