

Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Lombok Barat

Zaelani

Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram

Email: zaelani@gmail.com

ABSTRAK

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas diantaranya asas sederhana dan terjangkau. asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah. Kemudian asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Khususnya Masyarakat di Kabupaten Lombok Barat, pelaksanaan asas tersebut belum sesuai dengan apa yang diharapkan. Dalam proses pendaftaran hak atas tanah melalui sporadik masih memakan waktu lama dan biaya yang mahal.

Kata Kunci: sederhana, terjangkau, sporadik

ABSTRACT

Government regulation No. 24 1997 on the land registry, in section 2 mentioned that the land registry implemented based on some of the principle of which the principle of simple and affordable. principle simple intended to the provisions of anyway and procedure can easily be conceived by the parties concerned, especially the holder of land rights. then the principle of affordable intended affordability for parties that require especially with regard needs and the ability of class of economic weak. in particular the people in the district Lombok Western, the implementation of the principle that has not been in accordance with what to expect. in peroses registration land rights through sporadic still takes a long time and cost expensive.

Keywords: *simple, affordable, sporadic*

A. PENDAHULUAN

Sertifikat merupakan tanda bukti yang sah bagi pemilik hak atas tanah sebagai mana dijelaskan dalam Pasal 32

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa “sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang

termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Guna terciptanya pemberian kepastian hukum yang menimbulkan rasa aman terhadap pemilik objek hak atas tanah, tentu juga tidak mengurangi kemudahan-kemudahan masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya.

Sebagaimana yang dijelaskan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai asas-asas dalam pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 peraturan tersebut menyebutkan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sehingga harapan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional selaku sarana penyelenggara pendaftaran tanah diharapkan dapat menerapkan asas-asas yang sudah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan tersebut agar sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yakni Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bisa terlaksana.

Dari kelima asas yang ada dalam pendaftaran tanah tersebut, yang ingin difokuskan dalam penelitian ini adalah asas sederhana dalam proses memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Sesuai dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah. Kemudian asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Sehingga dalam penerapan asas sederhana dan terjangkau tersebut, dalam proses pendaftaran tanah ketentuan-ketentuan pokoknya dapat dengan mudah

dipahami dan prosedur yang singkat artinya tidak membutuhkan waktu lama dan prosesnya tidak berbelit-belit serta biaya yang sesuai dengan kemampuan masyarakat khususnya dengan memperhatikan masyarakat miskin.

Di Indonesia tercatat masih banyak tanah yang belum disertifikasi. Sebanyak 45 juta bidang tanah yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia masih belum bersertifikat.¹ Deputi III Bidang Pengendalian dan Pengaturan Pertanahan BPN RI Doddy Imron Cholid mengatakan, keseluruhan bidang tanah yang belum bersertifikat sebanyak 100 juta bidang tanah tetapi 55 juta diantaranya sudah bersertifikat sehingga sisanya sebanyak 45 juta yang belum bersertifikat.²

Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dengan cara sporadik atau yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan, pengalaman selama ini pada umumnya terdapat banyak masalah antara lain prosesnya yang lama, membutuhkan biaya yang mahal dan lain sebagainya. Tidak heran jika selama ini terbentuk kesan bahwa untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah itu sulit, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal.³

Sehingga, mengenai asas sederhana dan terjangkau dalam pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat. Sebagaimana penyelenggaraan pendaftaran tanah telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹<http://www.antarakalsel.com/berita/19763/bpn-45-juta-bidang-tanah-belum-bersertifikat>, diakses pada tanggal 15 Februari 2017.

² *Ibid.*, hlm. 1.

³ I Made Budi Priyatnadi, *Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat*, http://eprints.undip.ac.id/24444/1/I_Made_Budi_Priyatna_di.pdf, diakses pada tanggal 15 Februari 2017.

Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah khususnya asas sederhana dan terjangkau.

Adapun hal-hal yang ingin dianalisis dalam tulisan ini adalah: bagaimana penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Kabupaten Lombok Barat; faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam proses pendaftaran hak tanah secara sporadik di Kabupaten Lombok Barat; bagaimana solusi dari penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam proses pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Kabupaten Lombok Barat. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu adanya kesenjangan hukum antara *Das Sollen* dengan *Das Sein* atau *Law in book* dengan *Law In Action* yaitu kesenjangan antara teori dengan kenyataan, atau kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum yang ada. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya pendekatan perundang-undangan, pendekatan sosiologis. Sumber data/bahan hukum yang digunakan yaitu data kepustakaan dan data lapangan. Selanjutnya dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif, dengan menggunakan metode penyimpulan data dengan menggunakan metode/cara induktif.

B. PEMBAHASAN

1. Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Lombok Barat

a. *Prosedur Perolehan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Sporadik*

Sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Berdasarkan amanat tersebut negara memiliki kewajiban memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat terhadap hak atas tanahnya, sehingga diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kemudian tata cara pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang mengatur prosedur yang harus dilalui dalam proses pendaftaran tanah. Sehingga dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah masyarakat dapat dengan mudah memperoleh sertifikat hak atas tanahnya serta tidak ada alasan lagi bagi kantor pertanahan untuk memperumit ataupun mempersulit masyarakat dalam perolehan/penerbitan sertifikat hak atas tanahnya tentunya dengan tidak mengurangi ketentuan maupun prosedur yang sudah ditentukan.

Selanjutnya mengenai perincian biaya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal (1) Undang-Undang Pokok Agraria dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Amanat dari pasal tersebut langsung tertuang dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam bentuk asas sebagai tumpuan/dasar dari penyelenggaraan pendaftaran tanah yakni asas terjangkau yang terdapat dalam Pasal 2 peraturan tersebut, dimana keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan ekonomi lemah. Artinya pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Lebih lanjut telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Dimana dalam aturan tersebut masyarakat tidak mampu dibebaskan dari biaya perolehan sertifikat hak atas tanahnya artinya biaya yang dibebankan kepada masyarakat dalam proses perolehan sertifikat hak atas tanahnya adalah nol (0) Rupiah.

Setiap orang yang akan melakukan permohonan pembuatan sertifikat, harus mengikuti prosedur dan syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan. Prosedur dan syarat dalam pemrosesan sertifikat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun proses tersebut diantaranya pendaftaran, pengukuran, pengumuman dan penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya, penegasan konversi dan pengakuan hak, pembukuan hak, sampai diterbitkannya sertifikat.

b. Prinsip Hukum dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah secara sporadik dimuat dalam:⁴

- a. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- b. Pasal 13 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c. Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Permen Agraria/Kepala BPN no. 3 tahun 1997.

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun masal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk mengajukan, permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan pada pemohon.⁵

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, disamping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, menegaskan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan menerbitkan sertifikat, juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mulai dari awal Kegiatan hingga diterbitkan sertifikat atas namanya.⁶

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.IV, Ed. Pertama, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 171.

⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 172.

⁶ *Ibid.*

Selain itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan terbuka.

Dalam penjelasan Peraturan Peraturan tersebut menjelaskan bahwa asas sederhana Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Asas aman maksudnya adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau maksudnya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas mutakhir dimaksudkan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

c. Penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam proses pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Kabupaten Lombok Barat

Berdasarkan wawancara peneliti dengan L. Firman Sukmajaya. menjelaskan, mengenai prosedur dan proses serta biaya pembuatan sertifikat sudah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah maupun dalam Peraturan

Kepala Badan Pertanahan (Perkaban).⁷ Pendaftaran tanah itu membutuhkan proses, dari permohonan, pengukuran, pemetaan, sampai diterbitkannya sertifikat. kemudian dengan adanya pemberlakuan tarif secara resmi yang secara nasional, sehingga prosedur serta biaya yang dikeluarkan harus sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan, seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, telah ditentukan mengenai alur, prosedur, dan proses yang harus dilalui dalam melakukan pendaftaran tanah. Kemudian mengenai biaya pelayanan sudah ditentukan sendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Sehingga tidak bisa dijadikan alasan untuk masyarakat bahwa biaya pembuatan sertifikat sangat mahal, tarif yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tersebut sebenarnya seimbang dengan nilai ekonomi negara pada saat ini.\

Dalam hal kaitannya dengan pendaftaran tanah maka Pemerintah memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat hak atas tanahnya terhadap masyarakat yang karena status sosialnya kurang beruntung (tidak mampu) melalui pendaftaran tanah secara kolektif yaitu melalui Program Nasional (PRONA). Dalam pelaksanaan program pensertifikatan hak atas tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah melalui PRONA tersebut, masyarakat dibebaskan

⁷ Wawancara Dengan L. Firman Sukmajaya, Sebagai Kepala Sub. Seksi Penetapan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, pada tanggal 23 Mei 2017.

dari pungutan biaya pendaftaran, artinya biaya yang dikenakan kepada masyarakat tersebut Rp. 0 (Nol Rupiah).

Kemudian terhadap implementasi asas sederhana dalam pembuatan sertifikat dapat dilihat pada mekanisme pelayanan ada pada kantor pertanahan.⁸

- a) Penggunaan sistem LOC (Loket Layanan) yang diterapkan pada kantor pertanahan, penggunaan sistem ini berupa mekanisme pelayanan yang diberikan kepada masyarakat, dengan memberikan berbagai informasi pendaftaran tanah mengenai tata cara, prosedur, dan persyaratan yang harus dilalui kepada para pihak yang akan melakukan permohonan pembuatan sertifikat. Selain itu Kantor Pertanahan menyediakan informasi yang ditempel dibagian pelayanan yang berkaitan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dan rincian biaya yang harus dipersiapkan sebelum melakukan tahap awal pendaftaran. Hal lain mengenai pendaftaran tanah dapat langsung ditanyakan dibagian informasi. Sehingga pihak pemohon/pendaftar dapat dengan mudah memahami.
- b) Sistem kerja dalam kantor pertanahan, hal ini berupa pembuatan Seksi-Seksi yang untuk menjalankan tugasnya masing-masing guna mempermudah dalam proses pembuatan sertifikat, terdapat 1 (satu) Subbagian Tata Usaha dan 5 (lima) Seksi diantaranya Subbagian Tata Usaha, Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.
- c) Pada tahap permohonan, pada saat dilakukannya permohonan, pemohon harus melengkapi syarat-syarat pendaftaran baik berupa perlengkapan

identitas dan dokumen yang disediakan pada Kantor Pertanahan. Pada saat pemohon berupa KTP, namun jika KTP pemohon tidak ada, untuk mempermudah pemerosesan bisa diganti dengan domisili/pasport, atau dengan membuat sekurang-kurangnya surat penguasaan tentang data fisik tanah yang dikuasai tersebut dengan dua orang saksi yang dapat dipercaya dan mengetahui secara mutlak dalam perolehan tanah tersebut. Kemudian dalam perolehan tanahnya cukup dengan pembuktian peralihan terakhir seperti surat perjanjian jual beli.

- d) Pengukuran, dalam melakukan pengukuran sebelumnya pada Tahun 2013 surat ukur yang dikeluarkan tidak bersamaan dengan peta bidang, namun untuk menyederhanakan lagi proses tersebut, surat ukur dan peta bidang dikeluarkan secara bersamaan, jika sebelumnya setelah pengeluaran surat ukur, maka pemohon akan menunggu lagi pengeluaran peta bidang, namun sekarang surat ukur dan peta bidang dikeluarkan bersamaan. Jika dulu proses pengukuran dilakukan secara manual oleh kantor pertanahan sehingga mengakibatkan proses yang lama, namun sekarang lebih mudah dan sederhana karena sudah menggunakan sistem KKP (komputerisasi). Sehingga proses pengukuran dilakukan lebih cepat dan sederhana. Kemudian yang terakhir terhadap proses pengukuran mengenai para sandingan tanah, sebelumnya dari Kantor Pertanahan kesulitan untuk melakukan pengukuran dikarenakan menunggu pada sandingan tanah untuk hadir. Namun untuk lebih menyederhanakan proses tersebut jika salah satu para sandingan tanah tidak hadir pihak kantor pertanahan tetap memproses pengukuran dengan catatan penggunaan garis putus-putus terhadap batas sandingan tanah yang tidak hadir tersebut.

⁸ Wawancara Dengan Lalu Firman Sukmajaya, Sebagai Kepala Sub. Seksi Penetapan Hak Atas Tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Pada Tanggal 25 Mei 2017.

- e) Tahap penyajian data fisik dan data yuridis, dalam penelitian data fisik pihak kantor pertanahan mencari orang sebagai saksi yang sudah menetap lama dalam memberikan keterangan, namun sekarang lebih mudah karena kepala kantor pertanahan bisa langsung menyetujui tanpa harus menunggu persetujuan dari panitia A untuk menindak lanjuti proses pensertifikatan tersebut.
- f) Pengumuman, dalam melakukan pengumuman untuk PRONA ditentukan dalam jangka waktu 30 hari, sedang untuk pendaftaran secara rutin 60 hari, guna untuk mengumumkan kepada masyarakat untuk memberikan kesempatan untuk melakukan keberatan terhadap tanah yang didaftar.
- g) Penerbitan sertifikat, tahap terakhir dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat mudah membuktikan haknya. Sebagaimana yang disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat.

Dari berbagai penjelasan yang dipaparkan oleh pihak Kantor Pertanahan sangat berbeda dengan apa yang diungkapkan oleh masyarakat yang mendaftarkan tanahnya mulai dari prosedur dan proses administrasi hingga biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat sampai diterbitkannya sertifikat, terdapat perbedaan mengenai prosedur dan biaya. Dari daftar biaya yang dikeluarkan oleh pemohon/pendaftar pembuatan sertifikat dari beberapa Desa/Kecamatan yang ada di Lombok Barat terdapat peningkatan biaya yang cukup tinggi. Hal tersebut disebabkan banyaknya pungutan-pungutan biaya-biaya lain yang dibebankan kepada masyarakat.

Dalam peningkatan biaya yang dikeluarkan tergantung dari kondisi

ekonomi masyarakat. Jika dilihat dari tolok ukur ekonomi masyarakat lemah yang sebagian besar bekerja sebagai petani maka biaya yang dikeluarkan tersebut sangatlah mahal. Hal tersebut yang menyebabkan masyarakat yang golongan ekonomi lemah tidak mau untuk mendaftarkan tanahnya. Selanjutnya jika dilihat dari tolok ukur masyarakat yang perekonomiannya tingkat atas (kaya) maka tidak merasa keberatan dan itu dianggap cukup murah. Meskipun biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan biaya sesungguhnya.

Dalam perjalanan peneliti melakukan penelitian dilapangan peneliti menemukan banyaknya pungutan-pungutan liar yang dilakukan dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah, itu baik dikenakan mulai dari tahap pemerosesan di Kantor Desa, penggunaan pihak ketiga sampai dengan pada Kantor Pertanahan itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Marzuki menjelaskan, dalam pemerosesan sertifikatnya melalui program PRONA oleh Kantor Desa, terhitung 8 bulan sertifikat pemohon tidak diberikan, masyarakat diperintahkan untuk memberikan biaya Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah) terhadap satu orang pemohon untuk menebus sertifikatnya, jika tidak maka sertifikat tidak akan diberikan.⁹ Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan bapak Andi Purnawan menjelaskan, yang namanya berbagai pungutan terkait dengan tanah, siapa yang tidak mau melakukan pungutan biaya dalam pengurusan berkas, hal tersebut sudah biasa dilakukan di berbagai kantor pemerintahan. Hal tersebut tidak sesuai dengan amanat hukum yang berlaku, dimana pendaftaran melalui program program PERONA tidak terdapat pungutan biaya pendaftaran yang dikenakan kepada masyarakat.¹⁰

⁹ Wawancara Dengan Marzuki di Desa Rumak, Pada Tanggal 20 Juni 2017.

¹⁰ Wawancara dengan Andi Purnawan di Desa Sekotong, pada tanggal 22 Juni 2017.

Adapun dalam pemerosesan sertifikat dengan biaya yang sesuai dengan ketentuan, namun dalam perosesnya sangat lama dan dibiarkan berlarut-larut. Berdasarkan hasil wawancara Bapak Najamudin yang memohonkan tanahnya seluas 1.032 M² dengan biaya Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) menjelaskan, sudah satu tahun sertifikatnya belum diterbitkan dengan alasan dari kantor pertanahan disuruh menunggu, sehingga dalam pengurusan oleh pihak pemohon tersbut malas lagi untuk mengusus sertifikat tanahnya.¹¹

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah secara Sporadik di Kabupaten Lombok Barat

a. Aturan Hukum Pertanahan tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Dalam perundang-undangan khususnya mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah sudah ditentukan mengenai prosedur yang harus dilalui dan biaya yang dibebankan para pihak. Peraturan-peraturan tersebut diantaranya:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalamnya termuat mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah;
- b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan (perkaban) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang di dalamnya memuat tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah mulai dari tata cara pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan dan pemasangan batas tanda bidang tanah, pembuatan surat ukur, pengumuman, pengumpulan data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, sampai dengan diterbitkannya sertifikat.

- c) Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang di dalamnya memuat ketentuan mengenai standar oprasional pelayanan pada Kantor Pertanahan terkait dengan pendaftaran tanah mulai dari kelompok dan jenis pelayanan, biaya, waktu, serta prosedur yang harus dilewati dalam pemerosesan sertifikat hak atas tanah.
- d) Peraturan Penemintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, yang didalamnya memuat mengenai biaya-biaya yang harus dikelurakan oleh pihak pemohon hak atas tanah, terdapat penghitungan rincian biaya dalam pemerosesan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan aturan tersebut dapat dikatakan bahwa pendaftaran itu membutuhkan peroses yaitu permohonan, pengukuran, pembuatan peta bidang, penelitian data fisik dan data yuridis, pengumuman, pembukuan hak, sampai dengan diterbitkannya sertifikat. tidak ada cara untuk melakukan pendaftaran yang lebih singkat dan biaya yang dapat dirubah-rubah karena sudah diatur dalam peraturan Penemintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Dengan adanya aturan ini maka biaya yang dikeluarkan sudah ditentukan dengan keadaan peerkembangan tingkat ekonomi. Tidak mungkin akan dipaksakan jenis biaya diluar dari peraturan ini. Namun dalam hal ini belum adanya peringanan biaya pendaftaran tanah sesuai kemampuan masyarakat, sesuai dengan asas terjangkau bahwa pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan kemampuan ekonomi masyarakat, sehingga belum ada pengaturan lebih lanjut mengenai asas tersebut.

Seperti dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan

¹¹ Wawancara dengan Najamudin di Desa Gelogor, pada tanggal 19 juni 2017.

Pengaturan Pertanahan, Jangka waktu yang ditentukan dalam pendaftaran tanah pertama kali untuk konversi, pengakuan, dan penegasan hak adalah 98 hari, sedangkan untuk pemberian hak milik adalah 38 (tigapuluh delapan) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha, Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m². Kemudian 57 (lima puluh tujuh) hari untuk Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha, Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 5.000 m², 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m².

Disamping itu juga masih berlakunya undang-undang yang terkait larangan kepemilikan tanah secara absente, artinya aturan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan/tuntutan zaman. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak L. Firman Sukmajaya menjelaskan banyak tanah yang dimohonkan berada dalam status wilayah absentee sehingga berkas pemilik yang memohonkan sertifikat tersebut tidak dapat diproses sampai dengan selesainya pengurusan tempat domisili pemohon.¹²

Kemudian seringkali pemerosesan sertifikat menjadi lama hal ini dikarenakan kepemilikan tanah secara absente, sehingga pada saat melakukan pengukuran pemilik tanah yang memiliki lokasi tempat tinggal jauh dari letak objek tanah tersebut tidak bisa hadir. Sehingga pihak pengukur akan mengalami kesulitan untuk melakukan pengukuran dan menyebabkan proses pengukuran menjadi berlarut-larut.

b. Aparat Penegak Hukum

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, yang dimaksudkan dengan penegak hukum akan dibatasi pada kalangan yang secara langsung berkecimpung dalam bidang hukum yang

tidak hanya mencakup *law enforcement*, akan tetapi juga *peace maintenance*. Kiranya sudah dapat diduga bahwa kalangan tersebut mencakup mereka yang bertugas dibidang-bidang kehakiman, kejaksaan, kepolisoian, kepengacaraan, dan permasyarakatan, Aparat penegak hukum yang akan disorot oleh peneliti disini adalah para pejabat atau pegawai setaf sebagai penyelenggara dalam pemerosesan sertifikat hak atas tanah. Dalam pemerosesan sertifikat hak atas tanah terdapat permainan-permainan tidak sehat yang terjadi dalam pemungutan biaya lain-lain yang dikenakan terhadap pihak pemohon.

Masih banyak keluhan masyarakat pada pelaksanaan dari pendaftaran tanah. Akibat pelaksanaan dianggap tidak tegas, kabur (gelap), dan berbelit-belit. Dan bahkan terjadi lagi beda tafsir dalam melakukan pekerjaannya. Tentu jika ini muncul sudah pasti akan tidak terorong lagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat merasa susah, merasa terbebani dan belum tentu banyak manfaat dari adanya pendaftaran tanah.¹³

Perlakuan dari pelaksana pendaftaran yang tidak memberikan pelayanan publik yang baik, menjadi faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya, apa yang dikerjakan oleh negara dalam mendaftarkan tanah ini dianggap tidak benar secara hukum, sebab mereka yang mau mendaftarkan kurang mengerti apa isi pendaftaran dan manfaat setelah adanya sertifikat tanah tersebut. Dan ini sebenarnya harus dijelaskan oleh pelaksana pendaftaran tersebut, agar sertifikat tersebut bermakna bagi masyarakat.¹⁴

Kemudian mengenai pembiayaan disebabkan oleh banyak terjadinya pungutan-pungutan yang tidak jelas mengenai pembiayaan dalam proses

¹² Wawancara dengan L. Firman Sukmajaya pada Kantor Pertanahan Nasional Lombok Barat, pada tanggal 7 Juni 2017.

¹³ Mhd. Yamin Y Lubis, dan Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Cet. III, Ed. Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 180.

¹⁴ *Ibid.*

pensertifikatan tanah tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Andi Purnawan menjelaskan bahwa dalam pemungutan biaya seperti penandatanganan sporadik seringkali pihak dari kantor desa melakukan pungutan-pungutan liar terhadap proses tersebut ini yang menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya.¹⁵

Seperti dalam pendaftaran tanah pertamakali yang dilakukan melalui program PRONA, berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Marzuki pihak kantor dari Kantor Desa melakukan pungutan-pungutan liar yang dimohonkan kepada masyarakat, belum lagi biaya lain-lain yang bebakan dari kantor pertanahan jika berkas mau cepat diproses.¹⁶

c. Sarana atau Fasilitas Pendukung

Sebagaimana yang tertuang dalam standar pelayanan dalam proses pendaftaran tanah menyebutkan biaya transportasi dibebankan kepada pihak pemohon, dalam hal ini untuk lebih mensukseskan berjalanya pensertifikatan hak atas tanah tidak tersedianya alat transportasi dari pemerintah untuk melakukan pengukuran, hal tersebut dikarenakan kurangnya anggaran yang disediakan oleh pemerintah kepada Kantor Pertanahan.

Kemudian terkait dengan tim ukur yang tersedia pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat masih kurang bila dikaitkan dengan banyaknya permohonan sertifikat yang akan dilakukan pengukuran, sehingga dalam melakukan proses pengukuran harus mengantri, artinya ketika selesai proses pengukuran ditempat objek yang satu maka baru akan dilanjutkan ke objek yang lain, belum lagi terkendala pada letak masing-masing objek pengukuran berbeda, antara jarak objek yang satu dengan objek yang lain masing-masing jauh sehingga ini yang

mengakibatkan pemerosesan memakan waktu.

Dimana Kabupaten Lombok Barat memiliki sepuluh kecamatan diantaranya Kecamatan Sekotong Tengah, Lembar, Gerung, Kediri, Kuripan, Labuapi, Narmada, Lingsar, Gunung Sari, Dan Batulayar. Jika dilihat dari tempat Lokasi Kantor Pertanahan yang berada di Kecamatan Gerung, maka bagi pemilik tanah yang memiliki lokasi jauh dengan lokasi letak Kantor Pertanahan akan memakan waktu, terlebih lagi pada lokasi dipelosok desa dari sebuah kecamatan yang sangat jauh dengan lokasi Kantor Pertanahan, maka akan menghambat dalam proses pembuatan sertifikat.

d. Masyarakat yang Mendaftarkan Hak Atas Tanah

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk menanyakan hal-hal yang belum jelas terkait pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya, terkait dengan syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap. Sehingga berkas tersebut belum dapat diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas. Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi (keterbukaan) kepada masyarakat terutama yang mendaftarkan hak atas tanahnya. Sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang, sehingga berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap.

Kemudian kesadaran masyarakat akan hukum khususnya terkait dengan pertanahan dikarenakan ketidakpercayaan masyarakat terkait dengan penegakan hukum, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dari beberapa wawancara yang dilakukan dari pihak masyarakat bahwa

¹⁵ Wawancara dengan Andi Purnawan di Desa Sekotong, pada tanggal 22 Juni 2017.

¹⁶ Wawancara Dengan Marzuki di Desa Rumak, Pada Tanggal 20 Juni 2017.

pemerosesan yang dipersulit serta berbelit-belit dari pihak kantor pertanahan sampai dengan pemungutan biaya lain-lain, sehingga hal ini yang menyebabkan masyarakat malas mengurus sendiri sertifikat hak atas tanahnya, lebih baik menggunakan jasa pihak ketiga dalam pengurusan pensertifikatan hak atas tanahnya walaupun mengeluarkan biaya yang tidak sesuai dengan tarif dasarnya. Dengan penggunaan jasa pihak ketiga inilah salah satu yang menyebabkan pembengkakan biaya yang sangat tinggi dalam pengurusan pensertifikatan hak atas tanah oleh pemohon. Karena tidak mengurus sendiri sertifikat hak atas tanahnya.

Kemudian kurangnya pengetahuan masyarakat terkait hukum pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah mengenai alur serta proses yang harus dilalui dalam pensertifikatan hak atas tanah tersebut, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti, hal tersebut juga disebabkan dari tingkat pendidikan masyarakat yang ada di Kabupaten Lombok Barat yang mengurus sertifikat masih rendah, hal tersebut yang mengakibatkan kebingungan ketika memohonkan sertifikatnya, belum lagi ketika proses pensertifikatan dimulai dari Kantor Desa yang mempersulit ketentuan-ketentuan maupun prosedur yang sudah ditentukan guna melakukan pemungutan biaya. Hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat selalu menggunakan jasa dari pihak ketiga untuk mengurus pensertifikatan hak atas tanahnya.

Masyarakat tidak memahami adanya suatu perbedaan yang berarti antara ada sertifikat dari tanahnya atau dengan tidak ada sertifikat atas tanahnya. Bahkan perlindungan yang diberikan negara terhadap pemegang sertifikat hampir sama dimata masyarakat dengan yang tidak memiliki sertifikat. Realitas tidak adanya jaminan (*titel insuren*) yang lebih dari negara ini, melemahkan keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Orang hanya mau mendaftarkan tanah jika ada keinginan menggunakannya sebagai alat untuk mendapatkan modal dengan mengagukannya ke lembaga perbankan sehingga makna sertifikat ini belum menjadi bergelora dihati masyarakat untuk segera mendaftarkannya. Dengan kata lain sertifikat belum menjadi pelindung bagi tanah masyarakat.¹⁷

Bagi yang ingin mendaftarkan tanah, sudah mengeluh terlebih dahulu, karena difikirkannya mendaftarkan tanah adalah mengeluarkan uang yang mahal. Padahal sebenarnya dijalankan dengan benar biaya pendaftaran tanah adalah relatif sangat murah. Di samping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah masih ada juga biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang diabaikan. Seperti undang-undang BPHTB yang mewajibkan jika peralihan an perolehan hak atas tanah. Semua biaya yang dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri menjadikan orang enggan mendaftarkan tanahnya. Apalagi kejadiannya di daerah pedesaan.¹⁸

Kemudian dari pihak ketiga atau yang sering disebut dengan calo, ikut aktif berperan serta dalam membujuk masyarakat untuk memproses hak atas tanahnya, sehingga hal tersebut yang menyebabkan para pemohon sertifikat terpengaruh untuk menggunakan jasa calo tersebut. Hal ini peneliti temukan dilapangan berdasarkan dari hasil beberapa wawancara yang dilakukan peneliti, seperti salah satu wawancara yang dilakukan dengan Haeroni menjelaskan bahwa para calo tersebut sering membujuk para pemohon untuk mengurus tanahnya dengan mengatakan pengurusan sertifikat itu sulit dan berbelit-belit dan juga mengeluarkan banyak biaya, untuk tanah 1 are saja dilakukan pemungutan biaya sampai dengan 5.000.000 (Lima Juta Rupiah), tidak sebanding dengan biaya

¹⁷ Yamin Lubis, dan Rahman Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 179.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 181.

yang harus dikeluarkan ketika para pemohon tersebut mengurus sendiri sertifikat hak atas tanahnya.¹⁹ Begitu juga wawancara dengan Mangun mengatakan untuk tanah yang lasnya 8 are biaya yang harus dikeluarkan adalah Rp. 15.000.000. (lima belas juta rupiah).²⁰

Seringkali masyarakat mendaftarkan tanahnya menggunakan “Biro Jasa” dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah. Bila saja pemohon yang memiliki hak atas tanah datang sendiri mendaftarkan tanahnya maka biaya yang dikeluarkan tidak akan mahal. Namun dengan pemohon/pendaftar menggunakan biro jasa, biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan sertifikat akan menjadi membengkak karena harus membayar pihak ketiga tersebut.

e. Budaya Masyarakat

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Soerjo Soekanto faktor terakhir yang mempengaruhi penegakan hukum adalah budaya masyarakat. Kebudayaan merupakan nilai-nilai yang sudah tertanam dalam masyarakat yang mendasari tingkah laku dalam suatu masyarakat. Hal tersebut yang selalu menjadi patokan masyarakat dalam memutuskan untuk melakukan suatu tindakan tertentu.

Sesuai dengan keadaan yang ada di Kabupaten Lombok Barat bahwa benarnya suatu tindakan diukur dari tingkat usia atau yang paling dominan ketergantungan dan kepatuhan masyarakat terhadap tokoh-tokoh pemuka agama atau tokoh adat sebagai panutan dalam kehidupan sehari-hari, tidak melihat dari tingkatan pendidikan yang memberikan masukan. Sehingga dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya dapat dengan mudah terpengaruh untuk menggunakan jasa dari pihak ketiga tersebut. Selain itu kebanyakan dari masyarakat tersebut tidak mau susah-susah untuk menjalani proses

¹⁹ Wawancara dengan Haeroni di Desa Bagik Polak, pada tanggal 20 Juni 2017.

²⁰ Wawancara dengan Mangun di Desa Terong Tawah, pada tanggal 22 Juni 2017.

pembuatan sertifikat, sehingga mencari jalan mudah dalam pemrosesan sertifikat, artinya menerima sertifikat yang sudah selesai meskipun mengeluarkan banyak biaya.

Sehingga ketaatan dalam melakukan ketentuan dan prosedur sebagai mana asas sederhana dimaksudkan tidak dipahami oleh pemohon/pendaftar tanah yang bersangkutan, dan terjangkau tidak akan terlaksana jika pengurusan sertifikat diserahkan kepada pihak ketiga, karena hal tersebut akan mengakibatkan membengkaknya biaya dalam pembuatan sertifikat.

3. Solusi Dari Penerapan Asas Sederhana dan Terjangkau dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Lombok Barat

Dalam kesempatan ini penulis dalam melakukan pengkajian terkait dengan permasalahan, penulis menemukan beberapa solusi yang ditawarkan sebagai sarana dalam terselenggaranya proses pembuatan sertifikat hak atas tanah secara sederhana dan biaya yang terjangkau khususnya pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali secara sporadik.

a. Mengenai Aturan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam hal pemrosesan sertifikat hak atas tanah ini, mengenai belanko pendaftaran yang disediakan oleh Kantor Pertanahan harus bisa disederhanakan lagi sehingga masyarakat dapat lebih mudah memahami dan mengerti dalam melakukan perlengkapan berkas sampai dengan mengikuti alur proses pendaftaran.

Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 24 dan 26. Dalam Pasal 24 ayat (1), menyebutkan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai hak-hak tersebut berupa bukti-bukti

tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Kemudian dalam ayat (2) menyebutkan, dalam hal tidak atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Kemudian dalam Pasal 26 ayat (1) menyebutkan daftar isian sebagai mana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Selanjutnya ayat (2) menyebutkan pengumuman sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang

bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta ditempat lain yang dianggap perlu.

Kemudian dalam ayat (3) menyebutkan selain pengumuman sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media masa.

Yang terakhir dalam ayat (4) menyebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh menteri.

Dari penjelasan pasal 24 dan 26 tersebut dapat dikatakan bahwa, dengan penyederhanaan syarat alat bukti yang diajukan pemohon dalam mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 24 diatas dapat mempercepat proses pensertifikatan hak atas tanah. Di samping itu juga dengan penerapan pelaksanaan pengumuman sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 26 diatas juga akan lebih mempercepat pelaksanaan proses pembuatan sertifikat tersebut. Dalam ketentuan tersebut selain tetap digunakannya lembaga pengumuman, digunakan pula lembaga kesaksian sehingga pelaksanaan dilapangan dapat dipercepat.

Kejadian yang biasa dialami dalam melakukan proses pendaftaran hak atas tanahnya pemohon, merasa kesulitan untuk melengkapi berkas terkait dengan sekurang-kurangnya syarat identitas pemohon, data fisik dan data yuridis yang diajukan pemohon.

b. Pejabat Pelaksana Proses Pensertifikatan

Dalam hal ini pejabat yang berfungsi sebagai pelaksana dalam pendaftaran hak atas tanah ini tentu juga merupakan salah satu hal yang sangat penting, karena tanpa

bekerjanya secara maksimal tidak mungkin akan dapat terselenggaranya proses pensertifikatan yang berdasarkan asas sederhana dan terjangkau. Dalam hal ini adalah memberikan informasi kepada masyarakat yang mendaftarkan tanahnya tentang pentingnya pensertifikatan tanah. keadaan tim ukur yang relatif terbatas yang tidak sebanding dengan banyaknya berkas permohonan yang akan dilakukan pengukuran, maka seyogyanya pemerintah mampu memberikan tenaga ukur bantuan sehingga dalam proses pengukuran dapat terakomodir dengan baik.

c. *Sarana atau Fasilitas yang Memadai*

Sarana atau fasilitas ini juga tentu sangat berpengaruh dalam cepat dan tidaknya suatu pemerosesan sertifikat hak atas tanah, sarana atau fasilitas ini mulai dari penyediaan anggaran oleh pemerintah sampai dengan alat transportasi maupun teknologi yang menunjang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam hal ini perlu adanya alat transportasi yang disediakan oleh pemerintah dalam proses pengukuran, sehingga tidak menunggu lagi dari pihak pemohon untuk menyediakan transportasi/penyediaan biaya untuk transportasi tersebut.

Kemudian terkait dengan pembiayaan bagi masyarakat yang tidak mampu tersebut diberikan anggaran subsidi silang dari APBD kabupaten dalam rangka pensertifikatan secara masal. Hal tersebut juga dapat dilakukan melalui kerja sama dengan Bank Dunia sebagaimana yang pernah dilakukan sebelumnya pada tahun 2007-2009 melalui pengelolaan tanah dan pembangunan kebijakan LMPDP (land management development program) dalam rangka mempromosikan keadilan dan “good governance” dengan mendukung:²¹

a) Teransi menuju desentralisasi administrasi pertanahan di lokasi-lokasi tertentu di Indonesia;

- b) Alokasi dan pendaftaran hak-hak atas tanah melalui program sertifikasi tanah yang lebih baik (sistematis, sporadis dan swadaya);
- c) Membangun kapasitas pemerintah setempat dalam memberikan layanan administrasi demi menanggapi tuntutan masyarakat akan hal itu;
- d) Menguji kelayakan proses penerapan administrasi pertanahan atas tanah bersama (komunal);
- e) Melanjutkan pengembangan kebijakan pertanahan dan aktivitas yang terkait;
- f) Pengembangan proses yang adil dan transparan untuk peran serta konsultasi masyarakat dalam administrasi pertanahan;
- g) Percepatan reformasi hukum dalam hal pertanahan;
- h) Pengembangan mekanisme transaksi tanah yang efisien dan adil, termasuk penyelesaian perselisihan; dan
- i) Pengembangan insentif fisik dan sistem pajak atas tanah.

Selain itu juga sebagai anggaran untuk melakukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah terkait dengan syarat-syarat dan prosedur terhadap proses pensertifikatan hak atas tanah.

d. *Masyarakat yang Mendaftarkan Tanahnya*

Untuk terselenggaranya pendaftaran tanah yang berdasarkan sederhana dan terjangkau tentu juga dalam hal ini peran masyarakat itu sendirilah yang amat penting. Disamping pihak dari Kantor Pertanahan yang bersifat pasif tentu disini masyarakat dituntut untuk selalu bersifat aktif dalam melakukan penindak lanjutan terhadap pensertifikatan hak atas tanah yang dimohonkan. Disamping itu untuk terhindarnya pembengkakan biaya yang tinggi dalam mendaftarkan hak atas tanahnya, masyarakat yang harus mendaftarkan tanahnya sendiri ke Kantor

²¹ <http://www.downtoearth-indonesia.org/old-site/Aif26.htm>. diakses pada tanggal 7 juli 2017.

Pertanahan setempat serta mengikuti alur dan proses yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya sebagaimana yang ditentukan dalam standar operasional layanan pertanahan bahwa biaya transportasi dibebankan kepada pemohon, dalam menghindari pembengkakan biaya yang dilakukan pada saat pengukuran karena penetapan tarif yang harus disepakati maka sebisa mungkin pihak pemohon menyediakan alat transportasi tersebut pada tahap pengukuran.

e. Budaya Masyarakat

Solusi yang ditawarkan dari budaya masyarakat oleh penulis adalah meningkatkan rasa tanggung jawab dalam memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya, terutama masyarakat tersebut harus mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam peraturan pendaftaran tanah. jika pengetahuan tentang pendaftaran tanah masyarakat masih kurang, maka masyarakat tersebut harus menanyakannya kepada kepada orang yang tau tentang pendaftaran tanah tersebut seperti para sarjana hukum ataupun dengan mendatangi kantor pertanahan yang bersangkutan.

Dari berbagai solusi tersebut tentu masih terdapat solusi-solusi lain yang dapat diberikan dalam penerapan asas sederhana dan terjangkau dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah ini. Karena keterbatasan yang dimiliki penulis dan penulis merupakan manusia biasa yang tentunya tidak lepas dari kekurangan. Sehingga terhadap peneliti yang ingin meneliti lebih dalam terkait dengan judul ini bisa lebih menyempurnakan lagi.

C. KESIMPULAN

1. Implementasi asas sederhana dan terjangkau dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah secara sporadik sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pendaftaran tanah,

di Kabupaten Lombok Barat belum sepenuhnya bisa memberikan kemanfaatan bagi sebanyak-banyak orang. Meskipun asas sederhana telah dilaksanakan dengan membentuk suatu struktur kerja yang diterapkan di Kantor Pertanahan mulai dari pembuatan mekanisme pelayanan, pembuatan Sub. Bagian, dan Seksi-Seksi yang sesuai dengan fungsi dan tugasnya masing-masing sampai dengan menyederhanakan ketentuan maupun prosedur sesuai dengan standar operasional pelayanan pendaftaran tanah guna lebih menyederhanakan proses dalam pembuatan sertifikat belum bisa sesuai dengan apa yang diharapkan. Disamping itu terhadap asas terjangkau belum sepenuhnya bisa telaksana dikarenakan tarif yang sudah ditentukan oleh pemerintah terhadap pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Kemudian bagi masyarakat yang tidak mampu, meskipun telah dilaksanakan Program Nasional (PRONA) oleh pemerintah dengan biaya 0 (nol) Rupiah, namun hal tersebut dalam prosesnya masih banyak terdapat pungutan-pungutan liar yang dilakukan oleh pejabat pelaksana pendaftaran hak atas tanah sehingga asas tersebut belum terlaksana dengan baik.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi asas sederhana dan terjangkau diantaranya adalah aturan hukum (undang-undang), aparat penegak hukum, sarana atau fasilitas yang mendukung, masyarakat yang mendaftarkan hak atas tanahnya, dan budaya masyarakat.
3. Solusi yang dapat tawarkan penulis terhadap implementasi asas sederhana dan terjangkau adalah terkait dengan

aturan melaksanakan pasal 24, 26, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kemudian penyediaan tenaga ukur pembantu dari pemerintah, penyediaan anggaran dana APBD kabupaten terhadap pensertifikatan secara masal serta melakukan kerja sama dengan Bank Dunia, dan yang terakhir masyarakat harus memohonkan sendiri pensertifikatan hak atas tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- I Made Budi Priyatnadi, *Ketaatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat*, http://eprints.undip.ac.id/24444/1/1_Made_Budi_Priyatnadi.pdf., diakses pada tanggal 15 Februari 2017. Lubis, Yamin, Mhd., dan Lubis, Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. III, Ed. Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.
- <http://www.downtoearth-indonesia.org/old-site/Aif26.htm>. diakses pada tanggal 7 juli 2017.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.IV, Ed. Pertama, Kencana, Jakarta, 2014,
- Wawancara Dengan Lalu Firman Sukmajaya, Sebagai Kepala Sub. Seksi Penetapan Hak Atas Tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Pada Tanggal 25 Mei 2017.
- Wawancara Dengan Marzuki di Desa Rumak, Pada Tanggal 20 Juni 2017.
- Wawancara dengan Andi Purnawan di Desa Sekotong, pada tanggal 22 Juni 2017.
- Wawancara dengan Najamudin di Desa Gelogor, pada tanggal 19 juni 2017.
- Wawancara dengan L. Firman Sukmajaya pada Kantor Pertanahan Nasional Lombok Barat, pada tanggal 7 Juni 2017.
- Wawancara Dengan Marzuki di Desa Rumak, Pada Tanggal 20 Juni 2017..Wawancara dengan Haeroni di Desa Bagik Polak, pada tanggal 20 Juni 2017