

## TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DOMPU

**Ghina Ari Khalidah, Edith Ratna**  
Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email :ghinaari@gmail.com

### Abstract

The purpose of this research is to be able to implement the registration of subway sporadic in the land office of Dompus District, the method of research used in this research is a research method empirical Juridical aims of examining The process of travel program created by the government is a sporadic land registration and then connected theoretically based on applicable laws and regulations. The results of this study stated that the implementation of land registration is a very important activity that must be done in order to protect and obtain legal certainty in the field of land and land rights holders. The implementation of the sporadic land registration in the district of Dompus has been in accordance with what is governed in the law and there are still many factors for the implementation of land registration in Sporadic both from the public and from the parties Government

**Keywords :**Registration of Land, Sporadic, Land Affairs.

### Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahuiPelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompus, metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis empiris yang bertujuan untuk memeriksa proses perjalanan program yang diciptakan oleh pemerintah yaitu pendaftaran tanah secara sporadik kemudian dihubungkan secara teoritik berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting yang harus dilakukan demi melindungi dan mendapatkan kepastian hukum terhadap bidang tanah dan pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di kabupaten Dompus sudah sesuai dengan apa yang diatur di dalam Undang-Undang dan masih terdapat banyak faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik baik dari masyarakat maupun dari pihak pemerintah.

**Kata kunci :** Pendaftaran Tanah, Sporadik, Pertanahan.

### A. Pendahuluan

Bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah) yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum (Pasal 1 ayat (4) UUPA). Dengan demikian, pengertian “tanah” meliputi permukaan bumi yang ada di dataran dan permukaan bumi dan berada dibawah air, termaksud laut.(harsono 2008) Berdasarkan pasal tersebut diatas, tanah juga memiliki

hukum sendiri yaitu hukum tanah, yang bukan mengatur tanah dalam segala aspek, namun hanyalah mengatur salah satu aspek yurdis yang disebut hak-hak penguasaan tanah.

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya maupun yang menguasai. Oleh karena itu Tanah adalah objek yang sangat penting bagi kehidupan manusia yang harus dijaga, karena tanah merupakan tempat dimana orang berpijak dan menjalankan kehidupan, menjadi sumber kesejahteraan, juga kemakmuran bagi masyarakat.

Kenyataan tersebut memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) undang-undang dasar 1945 yang menyatakan : “bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Demi mendapatkan kepastian hukum atas sebuah tanah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan : “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Ketentuan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan peraturan yang harus dan wajib dibuat dan diatur pemerintah diseluruh wilayah indonesia, karena hal tersebut merupakan kepentingan yang dilakukan demi kesejahteraan rakyat.

Penetapan Peraturan Pemerintah ini merupakan bagian dari usaha pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat dan selalu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan.

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 dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda surat bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (pasal 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).(Yamin Lubis dan Rahim Lubis 2010)

Pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas prakarsa Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. (Yamin Lubis dan Rahim Lubis 2010)

Sejauh ini masyarakat memilih untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu diselenggarakan setiap tahunnya oleh pemerintah. Hal ini terjadi karena pendaftaran tanah secara sistematis adalah program dari pemerintah yang pelaksanaannya hanya akan terjadi berdasarkan kebijakan dari pemerintah dan pendaftaran tanah secara sistematis termaksud dari pelaksanaan program jangka panjang dari pemerintah.

penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah seharusnya berpangku pada beberapa asas, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dilihat dari asas pendaftaran tanah yang dikemukakan merupakan petunjuk bagaimana seharusnya pendaftaran tanah dilakukan. Idealnya bila dilaksanakan memberi dan menciptakan keadilan, kepastian dan kemanfaatan bagi tanah dan penggunaannya oleh pemilik hak atas tanah.

Senada dengan asas yang dimiliki oleh pendaftaran tanah itu sendiri, yakni asas terjangkau, maka pendaftaran tanah dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan. (Urip Santoso 2012)

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sering kali asas-asas tersebut dilupakan dan tidak dilaksanakan menyebabkan tidak terlaksananya idealita pelaksanaan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah sejauh ini tidak diproses secara sederhana dan

terjangkau, dimana ketika pelaksanaan pendaftaran tanah pihak yang bersangkutan harus melalui proses yang rumit dan tidak praktis. Sehingga masyarakat enggan dan malas untuk mendaftarkan tanahnya.

Dari beberapa asas pelaksanaan pendaftaran tanah, asas terjangkau menjadi asas yang rawan untuk dilanggar, hal tersebut terjadi karena masih banyak oknum “nakal” yang bermaksud mendapatkan keuntungan untuk diri sendiri. Penerapan asas ini tertuju pada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Dengan dilakukan pendaftaran tanah masyarakat akan memiliki kepastian hukum atas hak milik sebuah tanah dan mendapat perlindungan hukum untuk haknya. selain itu manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas dari tanah sehingga kemunculan suatu sengketa dikarenakan tanah yang bersangkutan tidak terdaftar akan berkurang, dan kejelasan tersebut agar tidak memunculkan sengketa.

Pendaftaran tanah di kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nusa Tenggara Barat pada tahun 2014 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 43.719 (pada tahun 2013 46.184). jenis sertifikat yang paling banyak diterbitkan tahun 2014 adalah sertifikat hak milik yang mencapai 38.684 sertifikat, yang sebagian banyak diterbitkan di Kabupaten Bima.( Bapeda Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Dalam data 2015)

Kebutuhan akan pertanahan terjadi salah satunya di kabupaten Dompu. Kabupaten Dompu sebagai salah satu kabupaten kecil yang berada di pulau Sumbawa, Nusa Tenggara Barat. kabupaten Dompu memiliki luas Wilayah 2,324.60 km<sup>2</sup>. Secara administratif Kabupaten Dompu terdiri dari 8 kecamatan, 97 desa dengan 8 desa persiapan, 81 keluarahan, 41 lingkungan dan 348 dusun.(Anonim 2015)

Kabupaten Dompu adalah satu dari kabupaten yang penerapan dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya belum maksimal dan penerapannya tidak sepenuhnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidak maksimalan pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten dompu di ketahui penulis dari data-data yang di dapatkan penulis mengenai tidak seimbang nya idealitas prosentasi pelaksanaan pendaftaran dengan realitas yang terjadi.

Pada tahun 2014 kabupaten dompu hanya bisa menerbitkan sertifikat sejumlah 6.050setifikat, sementara Kabupaten Bima dengan jumlah 9.306 sertifikat. Dari

perbedaan angka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut Dapat dilihat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Dompu jauh dari pendaftaran tanah di kabupaten bima, hal tersebut dapat menjadikan alasan awal untuk melakukan penelitian di kabupaten Dompu.(Anonim, n.d.)

Dari adanya tumpang tindih antara *das sollen* dan *das sein* yang terjadi kehidupan nyata dan ternyata pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah masih belum tuntas dan masih memiliki banyak masalah. penulis tertarik untuk melakukan penelitian di kantor pertanahan kabupaten dompu untuk mengetahui efektifitas dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dan untuk mengetahui faktor apa saja yang menjadi hambatan bagi pemerintah maupun masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Dari uraian di atas maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah pertama Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu? Dan yang kedua adalah Apa faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu?

## **B. Metode Penelitian**

Di dalam penelitian ini Penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis empiris, penelitian Yuridis Empiris merupakan bentuk penelitian yang bertujuan untuk memeriksa proses perjalanan suatu program, sekaligus menguraikan fakta-fakta bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat.(Abdulkadir Muhammad 2004)

Penelitian ini menggunakan data yang didapatkan dari bahan hukum primer dan akan dikaitkan dengan data yang didapatkan dari informan dan narasumber yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini dan data sekunder didapatkan dari penelitian kepustakaan melalui bahan-bahan hukum seperti buku literatur. Dari hasil penelitian kepustakaan dan lapangan terkumpul kemudian akan dianalisa menggunakan metode analisis kualitatif, Analisis kualitatif adalah teknik menganalisis data yang didapatkan dari studi lapangan dan studi pustakan yang akan dikumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat.(Denim 2002) untuk menjawab permasalahan dan akan digunakan penarikan kesimpulan secara induktif.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sporadik di Kabupaten Dompu**

Tabel 3 Jumlah bidang tanah yang terdaftar dan yang belum terdaftar

No	Periode Tahun 1969 s/d 2016	Jumlah
1	Jumlah bidang tanah di : Kabupaten Dompu	222.218
2	Luas :	1.559.760.000
3	Tanah Terdaftar :	87.265
4	Luas Terdaftar :	446.474.554
5	Tanah Belum Terdaftar :	138.953
6	Luas Belum Terdaftar :	1.113.285.446

Sumber: Kantor Pertanahan kabupaten Dompu

Dalam wawancara bersama ketua subsidi penetapan Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, Bapak Abi. Penulis mendapatkan informasi dari data-data terkait yang dibutuhkan untuk melengkapi penulisan, mengenai syarat-syarat pendaftaran tanah secara sporadik, prosedur pelaksanaan, biaya pendaftaran, jangka waktu pelaksanaan pendaftaran hingga faktor-faktor yang menyebabkan tidak berjalan dengan baiknya pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu.

Menurut keterangan dari Bapak Abi yaitu ketua subsidi penetapan Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu sudah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sehingga sudah banyak dilaksanakan oleh masyarakat. Namun tidak sedikit masyarakat yang malas dan lebih memilih untuk menunggu pada program kerja yang dilaksanakan oleh pihak pemerintah. (Abi, 2017)

Jumlah bidang tanah di Kabupaten Dompu yaitu sebanyak 226.218 bidang namun yang sudah terdaftar hanya 26% dari jumlah keseluruhannya. Selama 4 (empat) Tahun terakhir jumlah pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Dompu mengalami sedikit kenaikan di setiap tahunnya.

**Tabel 4 Pendaftaran pertama kali secara sporadik di Kabupaten Dompu**

No	Pendaftaran pertama kali secara sporadik di Kabupaten Dompu	Jumlah
1	Tahun 2013 :	3.235
2	Tahun 2014 :	3.571
3	Tahun 2015 :	4.547
4	Tahun 2016 :	11.045

Sumber: kantor pertanahan Kabupaten Dompu

1. Ketua Subsi Penetapan kantor pendaftaran tanah Kabupaten Dompu, Bapak Abi menyatakan ada beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon saat melakukan pendaftaran tanah di Kabupaten Dompu, antara lain:

- a. Fotocopy KTP (kartu tanda penduduk) pemohon atau kuasanya;
- b. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang); dan
- c. Surat-surat yang berkaitan dengan tanah
  - Surat Jual beli, surat hibah, surat warisan digunakan ketika melakukan pendaftaran tanah yang bidang tanahnya sudah pernah diserahkan atau dipindahtangankan kepada pihak kedua ataupun ketiga.
  - Letter C atau yang lebih diketahui oleh masyarakat Dompu dengan sebutan Surat Putih, surat putih ini digunakan ketika melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Surat ini merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi, namun menurut penuturan ketua subsi penetapan Bapak Abi bahwa masyarakat di Kabupaten Dompu rata-rata tidak memiliki Leter C atau Surat Putih karena banyak yang beralasan hilang ataupun rusak.

Sehingga ketika masyarakat tidak memiliki Leter C dapat mengajukan/digantikan dengan surat pernyataan sepihak, surat pernyataan sepihak yaitu surat yang berisi pernyataan beberapa saksi atau kepala desa setempat yang mengetahui riwayat tanah yang bersangkutan.

**a. Tata cara pelaksanaan Pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu:**

Tahap pertama yang dilakukan adalah Pemohon harus mengambil dan mengisi blangko permohonan pendaftaran tanah, serta melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan, lalu diserahkan pada loket I yang terdapat di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Nomor berkas. Blangko-blangko tersebut mencakupi beberapa surat, yaitu :

- 1) Surat Permohonan yaitu surat yang berisi identitas serta tanda tangan dari pemilik hak atau pemohon.
- 2) Surat tanda kepemilikan hak yang dikeluarkan oleh kepala desa sebagai bukti bahwa bidang tanah yang dimohonkan oleh pemohon adalah benar-benar milik pemohon.

- 3) Surat pernyataan Sporadik, surat pernyataan ini bersisi identitas pemohon serta identitas bidang tanah yang dimohonkan. Surat ini dibuat dengan hadirnya beberapa saksi dan berisi tanda tangan kepala desa dan camat daerah tempat objek berada.
  - 4) Surat pernyataan penanaman tanda batas, surat ini adalah bukti bahwa bidang tanah telah di tandai batas-batasnya dengan tanda tangan beberapa saksi yang tanahnya berbatasan langsung dengan bidang tanah pemohon.
  - 5) Surat pernyataan sepihak, surat ini hanya diserahkan jika pemohon tidak dapat melengkapi surat-surat yang ada pada syarat-syarat mutlak.
  - 6) Menyertakan surat kuasa bagi permohonan tanah yang apabila tidak diurus langsung oleh pemilik tanah.
- b. Setelah pemohon sudah melengkapi berkas-berkas dan syarat untuk melakukan pendaftaran, pemohon akan berurusan dengan Petugas Ukur (SPP) survei pengukuran dan pemetaan, pada sesi ini petugas ukur di kantor Pertanahan Kabupaten Dompu bertugas untuk melakukan:

Melakukan pengukuran pada bidang tanah yang bersangkutan. Petugas ukur akan memeriksa tersedianya peta pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon, Apabila pemohon belum mempunyai Gambar ukur, Petugas ukur akan merencanakan pengukuran diatas peta. Jika sudah terdapat gambar ukur maka akan dibuatkan peta bidang, dan setelah itu diberikan nomor induk bidang (NIB). petugas ukur akan memeriksa gambar ukur tanah yang bersebelahan dengan tanah yang bersangkutan jika bidang tanah tersebut sudah didaftarkan. (Darmiyani 2017)

Letak surat ukur, surat ukur dibuatkan oleh kantor pertanahan jika telah dipetakan dalam peta pendaftaran. Surat ukur sendiri dibuat menjadi 2 (dua) rangkap, satu disip sebagai arsip dikantor pertanahan dan yang lainnya merupakan bagian dari sertifikat untuk menginformasikan bahwa tanah tersebut telah didaftarkan. Produk yang akan dihasilkan dari subsidi penetapan ini adalah NIB dan Nomor surat ukur.

c. HTPT subsidi penetapan

- 1) Panitia A sudah disusun secara permanen di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, panitian A akan seger melaksanakan tugas ketika pemohon membyar biaya pengukuran. tugas Panitia dalam pendaftaran tanah secara sporadik sudah ditentukan, sebagai berikut:

- a) Meneliti data yuridis bidang tanah yang belum lengkap dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap.
  - b) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat-alat bukti yang di serahkan pemohon pemilik tanah.
  - c) Mencatat masalah/keberatan dan hasil penyelesaian.
  - d) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah
- 2) Pembuatan RPD, risalah PAN 'A' SK

Uraian kegiatan yang dilakuka dalam subsidi penetapan yaitu:

- a) Panitia A akan mengirimkan undangan sidang, yaitu pemberitahuan kepada pemohon atau pemilik tanah bahwa pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan, Panitia A akan melakukan pemeriksaan bidang tanah yang bersangkutan. Yang berhak menandatangani undangan sidang tersebut adalah kepala seksi ataupun ketua panitia.
  - b) Undangan sidang tersebut dilampirkan dengan surat tugas pemeriksaan, isi surat ini akan disebutkan nama-nama petugas yang akan melakukan pemeriksaan. Dengan dilibatkan orang-orang desa yang bersangkutan, seperti kepala desa selaku wakil dari desa yang mengetahui seluk-beluk bidang tanah yang akan didaftarkan tersebut.
  - c) Setelah pengecekan bidang tanah, anggota subsidi penetapan mengisi berita acara, dengan berita acara tersebut akan diketahui identitas dan riwayat bidang tanah yang akan didaftarkan tersebut. Panitia A juga akan memeriksa apakah bidang tanah tersebut sudah memiliki tanda batas dan beberapa hal lain yang berkaitan dengan bidang tanah.
  - d) Yang terakhir adalah dibuatkan RPD (risalah penelitian data) dari lapangan ke kantor, apa yang didapatkan dari lapangan dituangkan dalam RPD, dengan dasar RPD maka kepala kantor pertanahan akan mengeluarkan surat keputusan mini yang isinya tentang pemberian hak kepada pemohon, apakah pemohon berhak mendapatkan hak atau tidak. Dari SK mini ini, jika kepala kantor pertanahan menolak maka pendaftaran tanah ini tidak dapat dilanjutkan, namun jika kepala kantor pertanahan memberikan hak tersebut kepada pemohon, maka proses pendaftaran tanah akan dilanjutkan ke tahap berikutnya.
- d. Pengumuman data fisik dan data yuridis daftar isian 201,

Setelah mendapatkan nomor risalah dan SK Hak petugas kantor pertanahan Kabupaten Dompu akan melakukan pengumuman status data tanah yang akan didaftarkan, hal ini dilakukan agar masyarakat mengetahui status tanah dan mengurangi adanya sengketa tanah di kemudian hari. Pengumuman dilakukan untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan ataupun bermasalah dengan tanah agar melaporkan keberatannya ke kantor pertanahan. Pengumuman ini akan dimuat selama 60 hari jam kerja.

Apabila dalam waktu 60 hari kerja masih ada masalah atau pihak-pihak yang keberatan, masalah harus diselesaikan terlebih dahulu melalui musyawarat mufakat ataupun menyelesaikannya dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Hingga saat masalah tersebut selesai, sertifikat tanah akan ditangguhkan.

e. HTPT pada subsidi pendaftaran

- 1) Pengambilan Nomor HM (Hak Milik)
- 2) Pengambilan nomor 307 atau 208, nomor ini adalah nomor khusus yang ada di kantor pertanahan Kabupaten Dompu sebagai tanda bahwa bidang tanah tersebut sudah didaftarkan.
- 3) Pencetakan sertipikat.
- 4) Penandatanganan sertipikat.

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan hadir, kepala kantor pertanahan akan melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah. Setelah semua proses telah diselesaikan, maka sertipikat akan diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.

f. Pengambilan sertipikat di Loker Kantor Pertanahan

Menurut penuturan Bapak Abi, untuk loket pengambilan sertipikat khusus di Kabupaten Dompu, penyerahan sertipikat masih dalam kekuasaan subsidi pendaftaran tanah, berbeda dengan beberapa kota besar lainnya yang memiliki tempat tersendiri untuk melakukan penyerahan sertipikat tanah.

Menurut kepala subsidi penetapan bapak Abi, pendaftaran tanah secara spodik hanya dapat dilakukan oleh orang yang betul-betul hanya dimilikinya dan tidak pernah dialihkan, selain itu yang dapat melakukan pendaftaran

adalah orang yang menerima hak atas tanah tersebut, dengan kata lain tanah tersebut sudah dialihkan turun temurun beberapa kali. Riwayat sporadiknya jelas diceritakan.

Ada beberapa desa yang cukup banyak melaksanakan pendaftaran tanah sporadik, adalah kelurahan kandai satu, desa wawonduru, kelurahan kandari dua, kota baru, bali satu, desa nowa, karijawa, hal tersebut dilakukan karena tanah-tanah tersebut adalah tanah peninggalan kerajaan jaman dulu yang telah dibagikan kepada masyarakat.

## **2. Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu**

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa warga kelurahan Bada dan kelurahan Kandai Satu, Faktor Penghambat yang terjadi dalam masyarakat:

- a. Prosedur sulit dan berbelit-belit, dalam Undang-Undang dikatakan bahwa salah satu dari asas pelaksanaan pendaftaran tanah adalah asas sederhana, namun jika dilihat dari faktor penghambat yang satu ini. Dikatakan oleh Ibu Ani seorang warga kelurahan kandai satu bahwa saat melakukan pendaftaran tanah tidak dilaksanakan secara sederhana, dengan kata lain banyak yang harus diurus dan seringkali ditengah jalan rata-rata warga menjadi malas melanjutkannya. (Ani, 2017)

Ketua Subsidi penetapan Bapak Abi juga mengatakan bahwa faktor utama yang membuat tidak berjalan dengan lancarnya pendaftaran tanah yaitu rumitnya pengurusan, “pengurusan pendaftaran tanah tidak bisa dilakukan dalam waktu yang singkat, dimana banyak sekali urutan-urutan kegiatan yang harus diselesaikan dengan teliti sehingga menyebabkan pihak pemohon harus bolak-balik kantor pertanahan berkali-kali, hal tersebut dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan adanya permasalahan di kemudian hari yang terjadi karena kesalah saat pelaksanaan pendaftaran”

- b. Biaya pendaftaran yang tidak terjangkau

Menurut pernyataan dari Bapak Rizky yang juga merupakan anggota dari subsidi penetapan bahwa biaya pendaftaran tanah yang dikeluarkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dihitung sesuai rumus yang ada di Undang-Undang, dimana besarnya biaya pendaftaran sesuai dengan luas bidang tanah yang didaftarkan. “semakin besar luas bidang tanah tersebut, semakin banyak biaya yang harus dikeluarkan” (Rizky, 2017)

Biasanya biaya pengeluaran yang tidak terjangkau terjadi karena biaya-biaya diluar biaya resmi yang telah ditetapkan dalam PP No. 128 Tahun 2015, yaitu dari pungutan yang ada di kecamatan, biaya untuk mengakomodasi pegawai kantor pertanahan dan biaya PPAT.

Hal lain yang melatarbelakangi kemahalan biaya bagi masyarakat yaitu Rendahnya tingkat pendapatan masyarakat sehingga menyebabkan masyarakat enggan untuk pergi mendaftarkan tanahnya. Tidaknya hanya itu, pada persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah juga harus menyertakan surat pajak bumi dan bangunan (PBB) yang untuk diperoleh sangat susah karena membutuhkan biaya yang cukup besar.

c. Kantor Pertanahan jauh dari jangkauan

Menurut penuturan dari seorang warga Desa Nowa, jauhnya jarak kantor pertanahan dari tempat tinggal mereka membuat mereka malas untuk mendaftarkan tanahnya. Warga tersebut bernama Bapak Amin, yang jauh-jauh datang dari Desa Nowa untuk mendaftarkan tanahnya. (Amin, 2017)

d. Tidak memiliki waktu untuk mengurus

Disebabkan tidak adanya waktu untuk mengurus pendaftaran tanah, banyak masyarakat yang mengandalkan orang ketiga atau lebih dikenal dengan sebutan calo. Kebanyakan masyarakat menyerahkan kuasa kepada calo karena tidak memiliki waktu untuk bolak-balik mengunjungi kantor pertanahan. Hal tersebut dijelaskan sendiri oleh ibu Emi yang bekerja sebagai PNS, karena sibuk bekerja sehingga tidak memiliki waktu yang cukup untuk melakukan pendaftaran tanah sendiri. (Emi, 2017)

e. Jarang ada yang melakukan penyuluhan

Masyarakat tidak melaksanakan pendaftaran tanah disebabkan tidak memiliki pengetahuan yang cukup tentang tujuan dan pentingnya melakukan pendaftaran tanah. Menurut keterangan dari ibu rini warga desa kendai satu bahwa beliau mengetahui tentang pendaftaran tanah namun tidak mengetahui secara rinci alasan ia harus mendaftarkan tanahnya, selain itu beliau mengatakan bahwa menurut cerita dari beberapa orang yang ia kenal bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya yang cukup besar. (rini, 2017)

Faktor penghambat dari pemerintah:(Hapsari 2018)

- a. Fasilitas belum memadai.
- b. Jumlah tenaga pelaksana yang terbatas.

- c. Listrik mati atau ada gangguan pada koneksi internet di kantor pertanahan menyebabkan pekerjaan tertunda, karena sistem kerja di kantor pertanahan di Kabupaten Dompu sudah menggunakan komputer untuk mengerjakan berkas-berkasnya.

## 2. Simpulan

### 1. Pelaksanaan Pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu

Bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting yang harus dilakukan demi melindungi dan mendapatkan kepastian hukum terhadap bidang tanah dan pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di kabupaten Dompu sudah sesuai dengan apa yang diatur di dalam Undang-Undang, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Agrari/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 tahun 1997; Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Bahwa Pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Dompu sampai dengan saat ini sudah dapat dikatakan berjalan lancar dan dilakukan secara terus menerus setiap tahunnya.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat pelaksanaan Pendaftaran tanah secara sporadi di Kabupaten Dompu yaitu Prosedur sulit dan berbelit-belit, Biaya pendaftaran yang tidak terjangkau, Pendapat masyarakat yang rendah, Sulit memperoleh surat PBB karena memerlukan biaya banyak, Kantor Pertanahan jauh dari jangkauan, Tidak memiliki waktu untuk mengurus. Jarang ada pihak pertanahan yang melakukan penyuluhan. Faktor-faktor penghambat yang terjadi pada pihak pemerintah: Fasilitas belum memadai. Jumlah tenaga pelaksana yang terbatas. Listrik mati atau ada gangguan pada koneksi internet di kantor pertanahan. Faktor Pendukungnya adalah berita dari pihak-pihak yang telah melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu, kantor pertanahan memiliki jadwal mengunjungi desa-desa untuk melakukan penyuluhan, Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik, Dengan dilaksanakan pendaftaran tanah akan memberi perlindungan hukum bagi pemilik tanah, Memiliki nilai jual beli yang tinggi, Memiliki bukti yang kuat berupa sertifikat, jika sewaktu-waktu ada pihak yang keberatan dengan bidang tanah yang bersangkutan.

**DAFTARPUSTAKA**

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Anonim. n.d. "Gambaran Umum Kondisi Daerah Dompu."  
<https://id.scribd.com/mobile/doc/240930461/GAMBARAN-UMUM-DOMPU-pdf>.

———. 2015. "Nusa Tenggara Dalam Data 2015." In . Nusa Tenggara Barat: Harapan Mandiri Utama.

Darmiyani, Made. 2017. "Akibat Hukum Dari Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng." *Kertha Widhi* 5.

Denim, Sudarwan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setian.

Hapsari, Monica. 2018. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar." *Universitas Negeri Surakarta* 3.

Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. 1st ed. Jakarta: Djambatan.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Yamin Lubih dan Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Abi. (2017, Januari 20). Ketua Subsi Penetapan Kantor Pertanahan, di Kabupaten Dompu. (G. A. Khalidah, Interviewer)

Amin. (2017, Januari 30). Warga Desa Nowa, di Kantor Pertanahan. (G. A. Khalidah, Interviewer)

Ani. (2017, Januari 26). Warga Kelurahan Kandai Satu. (G. A. Khalidah, Interviewer)

Emi. (2017, Januari 26). Warga Kandai Satu, di Kantor Desa Kandai Satu. (G. A. Khalidah, Interviewer)

Rini. (2017, Januari 26). Warga Desa Kandai Satu, di Desa Kandai Satu. (G. A. Khalidah, Interviewer)

Rizky. (2017, Januari 30). Anggota Subsi Penetapan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu. (G. A. Khalidah, Interviewer)