

## PENERAPAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN DI WILAYAH KOTA SURABAYA 2

Abdul Qodir Jaelani<sup>1</sup>, Siti Munawaroh<sup>2</sup>

Universitas Bhayangkara Surabaya<sup>1,2</sup>

[abdulqodir2212@gmail.com](mailto:abdulqodir2212@gmail.com)<sup>1</sup>, [siti.mun@ubhara.ac.id](mailto:siti.mun@ubhara.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya untuk menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Salah satu lembaga yang bertanggung jawab dalam melakukan pendaftaran tanah adalah Kantor Pertanahan di wilayah Kota Surabaya 2. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di wilayah Kota Surabaya 2, dengan fokus pada proses pendaftaran, permasalahan yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, dengan mengumpulkan data melalui wawancara dan observasi terhadap petugas di Kantor Pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di wilayah Kota Surabaya 2 masih mengalami beberapa permasalahan, antara lain lambatnya proses pendaftaran, biaya yang relatif mahal, dan minimnya sosialisasi terkait pendaftaran tanah. Upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan meliputi penggunaan sistem informasi geografis (SIG) dalam pengolahan data tanah, pelatihan bagi petugas, serta penguatan kerja sama dengan instansi terkait. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan dalam meningkatkan kualitas pelayanan dalam pendaftaran tanah di wilayah Kota Surabaya 2.

**Kata kunci:** Pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan, Wilayah Kota Surabaya 2.

## **Pendahuluan**

### **A. Latar Belakang Penulisan**

Orang-orang secara alami diperkenalkan ke dunia ini tanpa apa-apa. Mereka membutuhkan berbagai kebutuhan untuk bertahan hidup, mulai dari bayi hingga orang dewasa. Ada dua jenis kebutuhan manusia kebutuhan primer dan sekunder.

Kebutuhan yang paling mendasar adalah untuk perumahan, makanan, dan pakaian. Karena manusia hidup dan tumbuh di darat, maka salah satu anugerah Tuhan adalah tanah yang begitu penting bagi manusia untuk kehidupannya. Karena hampir semua kegiatan manusia memerlukan tanah sebagai landasannya, maka tanah memegang peranan penting dalam hukum sebagai sumber kehidupan manusia. Melalui pertanian, seperti menanam sayuran, padi, dan jagung, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana mencari nafkah. Karena peran penting yang dimainkan tanah dalam produksi sumber daya alam yang bermanfaat, pemerintah harus mengatur penggunaan tanah. Tanah tidak dapat di pisahkan dari kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Setiap orang sangat menghargai tanah, baik sepanjang hidup maupun setelah kematian. Akibatnya, memiliki akses ke tanah adalah kebutuhan mendasar manusia. Karena manusia sangat bergantung pada tanah, maka setiap jengkal tanah orang lain akan dijaga ketat. Selain itu, tanah juga

sangat penting bagi bangsa Indonesia untuk mewujudkan kehidupan yang makmur dan adil yang dicita-citakan oleh Pancasila dan UUD 1945.

Manusia perlu memiliki tanah, namun hal ini sering menimbulkan konflik sosial. Akibatnya, diperlukan undang-undang yang mengatur kepemilikan tanah. Sesuai dengan hukum pertanian Indonesia, hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian (UUPA), yang juga mengatur tentang peraturan penguasaan tanah bagi pemegang hak. UUPA menjalankan alinea ketiga Pasal 33 UUD 1945 yang menegaskan:

*“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”<sup>2</sup>*

Pemilik tanah biasanya merasa sangat penting untuk mempertahankan hak kepemilikan mereka, yang mengarah pada konflik properti yang berlarut-larut. Pemerintah mendaftarkan properti dan mendistribusikan sertifikat untuk mencegah konflik. Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), pemerintah wajib mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia, dan sertipikat hak atas tanah dianggap sebagai bukti penting hak milik atas tanah. Salah satu cara untuk menjamin kejelasan hukum dan mencegah terjadinya perselisihan yang

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*, Karunika. Jakarta, 1988, hal 12.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2007,hal 112.

merugikan semua pihak adalah dengan melakukan hal tersebut.<sup>3</sup>

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3, menjelaskan tujuan dan manfaat pendaftaran tanah. Salah satu hasil dari pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah, pemegang hak atas tanah terdaftar, unit apartemen, dan hak-hak lain ini dimaksudkan untuk dilindungi oleh hukum. Penggunaan sertifikat hak atas tanah memungkinkan pemegang hak untuk dengan cepat mengetahui siapa pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan kondisi seperti ini, kemudian peneliti merasa sangat tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 dengan judul “Penerapan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Wilayah Kota Surabaya 2”

## **B. Tujuan Penelitian**

Dalam suatu penelitian, tujuan yang harus dicapai tidak dapat diabaikan begitu saja. Ketika informasi dikembangkan, diuji, dan dikomunikasikan menggunakan prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran, inilah yang dikenal sebagai penelitian.

Tujuan penelitian memainkan peran penting dalam memberikan proses penelitian

arah yang tepat sehingga berjalan sesuai rencana. Akibatnya, penulis artikel ini mengembangkan tujuan studi berikut:

### **1. Tujuan Umum**

- a) Untuk mendapatkan pemahaman sertifikat hak atas tanah, memiliki kesadaran yang luas tentang tata cara pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2.
- b) Identifikasi kemampuan Kantor Pertanahan Surabaya 2 untuk menghasilkan surat-surat pendukung dengan standar yang tinggi untuk sertifikat hak atas tanah.

### **2. Tujuan Khusus**

Untuk memperluas pengetahuan, cara pandang, dan pengalaman penelitian penulis agar lebih relevan di masa mendatang, khususnya yang berkaitan dengan tantangan hukum agraria.

## **Kajian Pustaka**

### **A. Teori Hukum Pertanahan**

Di Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menentukan ialah tanah air Indonesia, termasuk bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, tunduk pada kedaulatan negara dan harus digunakan untuk kepentingan rakyat. Untuk menjamin kesejahteraan masyarakat Indonesia, pemerintah harus menggunakan sumber daya alam tersebut dengan baik.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal 283

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria, Univeritas Terbuka, Karunika*. Jakarta, 1988, hal 12

Setelah Indonesia merdeka, negara yang menguasai wilayah tersebut bertanggung jawab untuk membuat aturan dan peraturan yang berkaitan dengan tanah. Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) yang juga dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960 yang mengatur tentang Peraturan Pokok Agraria.

Seluruh hak atas tanah berada di bawah pengawasan pemerintah dan dapat dibatalkan karena alasan kepentingan umum, menurut Pasal 2 dan 18 UUPA (UU Pokok Agraria). Pasal 2 UUPA (UU Pokok Agraria) menyatakan bahwa negara mewakili setiap orang yang mengaku sebagai pemilik tanah yang sah dan pemerintah bertanggung jawab untuk menegakkan hukum. Selain itu, pemerintah dapat mendelegasikan kewenangan pertaniannya kepada pemerintah daerah atau masyarakat yang menjunjung tinggi hukum adat.<sup>5</sup>

## **B. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Inisiatif pemerintah untuk menciptakan kejelasan hukum adalah pendaftaran tanah, menurut Pasal 19 UUPA (UU Pokok Agraria). Dengan efektifnya pendaftaran tanah maka akan tercipta kepastian hukum baik hak primer (pemegang hak) maupun obyek hak atas tanah (letak, batas, dan luas tanah).<sup>6</sup>

Pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertifikat melalui pendaftaran tanah sebagai verifikasi status mereka, memastikan keamanan hak milik mereka. Sekalipun tanah tersebut akan digunakan untuk usaha, pendaftaran tanah tetap harus dilaksanakan untuk memastikan bahwa masyarakat memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya darinya.

Di Indonesia, ada dua jenis proses pendaftaran tanah ialah pendaftaran tanah awal dan pemeliharaan data berkelanjutan. Untuk pendaftaran tanah pertama kali, tersedia dua cara ialah sistematis dan sporadis. Di tempat Menteri Agraria/Kepala BPN telah menetapkan bahwa tanah tidak diperiksa sesuai dengan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara sistematis mendaftarkan tanah atas nama pemerintah. Pendaftaran tanah intermiten sekarang dilakukan atas permintaan pemilik tanah yang tidak terdaftar.<sup>7</sup>

## **C. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Prosedur pendaftaran tanah sebelumnya dikenal sebagai prosedur manual. Untuk mengikuti perkembangan teknologi dan permintaan masyarakat,

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Djambatan. Jakarta. 2003),hal 8.

<sup>6</sup> A P. Parlindungan., *Komentar Undang-Undang Pokok*

*Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993),hal 15.

<sup>7</sup> Sayap Bening, *Asas Asas Hukum Agraria*, [www.bantuanhukum-sbm.com](http://www.bantuanhukum-sbm.com), 2022.

pemerintah Indonesia menciptakan sistem pendaftaran tanah secara elektronik (e-PPAT) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020. Dengan bantuan teknologi ini, prosedur pendaftaran tanah dapat diselesaikan secara online, mempercepat pengiriman sertifikat tanah sekaligus memberikan rincian lengkap tentang keadaan tanah dan riwayat kepemilikannya. Sistem pendaftaran tanah elektronik diperkirakan akan diterapkan di seluruh Indonesia, meskipun masih dalam tahap pengembangan. Bagi mereka yang bertempat tinggal di lokasi yang belum memiliki sistem pendaftaran tanah elektronik, pendaftaran tanah secara manual masih menjadi pilihan.

Di Indonesia, terdapat undang-undang dan standar yang mengatur pembelian hak atas tanah, administrasi hak tersebut, dan penyelesaian masalah terkait kepemilikan. Perintah administratif digunakan untuk melaksanakan inisiatif-inisiatif untuk meningkatkan kejelasan hukum di sektor pertanahan, dan mendelegasikan tanggung jawab dan wewenang untuk pengumpulan informasi, dan pemerintah Indonesia bertanggung jawab atas pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah, yang mengatur kepastian subyektif dan obyektif dari hak

milik.<sup>8</sup>

#### 1. Sistem Positif

Manfaat utama dari metode yang menguntungkan ini adalah bahwa pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah menjamin bahwa nama yang tercantum di dalam buku tanah tidak dapat diganggu gugat, meskipun orang tersebut bukan pemilik sebenarnya dari tanah tersebut. Jika suatu hak diperbaharui di bawah sistem politik ini, maka ikatan hukum antara pemberi hak dan orang yang namanya tercantum dalam buku tanah akan terputus.

Keuntungan dari sistem positif ini adalah:

- a. Buku tanah memberikan jaminan
- b. Partisipasi proaktif pemerintah dalam menciptakan nama tanah
- c. Masyarakat umum dapat dengan mudah memahami bagaimana sertifikat tanah diterbitkan.<sup>9</sup>

Pihak ketiga yang mengandalkan bukti tersebut dapat menikmati keamanan total bahkan jika semua informasi yang terkandung dalam sertifikat tanah adalah palsu karena sistem positif ini memberikan keamanan yang sempurna atas sertifikat tanah meskipun pemegang sertifikat bukan pemilik aslinya.

<sup>8</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arloka, 2003), 78

<sup>9</sup> Bachtiar Effendi. "Pendaftaran tanah di Indonesia

dan Peraturan Pelaksanaannya", (Penerbit Alumni Bandung 1993), hal 32.

Berikut ini adalah kelemahan-kelemahan dari sistem tersebut:

- a. Peran aktif dari petugas pendaftaran tanah akan membutuhkan waktu yang cukup lama.
- b. Karena adanya kepastian buku tanah itu sendiri, pemilik yang secara sah berhak atas properti tersebut akan kehilangan haknya.
- c. Kewenangan Pengadilan dimasukkan ke dalam kewenangan administratif.<sup>10</sup>

## 2. Sistem Negatif

Ide *Nemo Plus Juris* adalah bagian penting dari sistem negatif karena melindungi pemilik tanah yang sebenarnya sebagai akibat dari kegiatan orang-orang yang mengalihkan hak mereka tanpa dokumentasi yang diperlukan tanpa sepengetahuan pemilik. Masalah lain yang parah dalam sistem yang negatif ini adalah, pejabat di balik nama tersebut tidak aktif, menunjukkan bahwa pejabat tersebut tidak dipaksa untuk memverifikasi keakuratan surat yang telah dikirimkan kepadanya. Kebaikan dari sistem negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati sedangkan kelemahan sistem negatif dalam hal:

- a. Terjaganya pemegang hak asli  
Kelemahan sistem negatif

- b. Kelambanan pejabat di balik nama yang mengakibatkan sertifikat tanah rangkap
- c. Cara kerja pemberian sertipikat tanah membuat masyarakat awam sulit memahaminya.<sup>11</sup>

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah sistem negatif dengan beberapa komponen positif. Saat menilai hak atas tanah yang telah tercatat, dari pejabat pelaksana pendaftaran tanah.

## Metodologi

Penulis studi empiris ini mengevaluasi peraturan dan regulasi dan menghubungkannya dengan tempat kerja atau perilaku berbasis komunitas di dalam sebuah organisasi. Untuk lebih memahami pelaksanaan praktis dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tantangan-tantangan hukum yang dihadapi oleh masyarakat ketika mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Surabaya 2, sebuah tinjauan terhadap kedua peraturan perundang-undangan tersebut telah dilakukan.<sup>12</sup>

Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan alat pengumpulan data yaitu:

### 1. Observasi

Metode pengumpulan data melalui tindakan langsung yang dikenal dengan

<sup>10</sup> Ibid hal, 33

<sup>11</sup> Ibid hal, 34

<sup>12</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, 2001,hal 21.

observasi melalui observasi melibatkan pengamatan secara metodis terhadap kejadian-kejadian yang terjadi di lapangan untuk mengidentifikasi gejala-gejala yang ada di sana.

## 2. Wawancara

Data dikumpulkan dengan menggunakan pendekatan percakapan dalam wawancara dengan tujuan mendapatkan data atau informasi dari hasil wawancara untuk memperoleh data kualitatif. Kantor Pertanahan Surabaya 2 dikonsultasikan untuk informasi tersebut.

## 3. Penelitian Kepustakaan

Dilaksanakan dalam hal pengumpulan berbagai data, menggabungkan bahan literatur yang diambil dari buku-buku makalah yang bermasalah dan pedoman yang berkaitan dengan subjek.

## **Pembahasan**

### **A. Peraturan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia**

Dua undang-undang yang mengatur pendaftaran hak atas tanah di Indonesia adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Penataan Ruang. Untuk memastikan kerangka hukum yang jelas dan melindungi hak-hak masyarakat Indonesia atas tanah mereka, beberapa peraturan perundang-undangan dikembangkan.

## **1. Kepastian Hukum Atas Tanah**

Untuk menyelesaikan sengketa tanah, sangat penting untuk mengembangkan sistem pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Konflik dan ketidaksepakatan antara masyarakat dan pemerintah, bisnis, atau orang lain dapat terjadi akibat ketidakjelasan kepemilikan properti. Perselisihan yang berkepanjangan dapat merusak hubungan dan mengganggu perdamaian. Instrumen atau aturan yang jelas yang mendefinisikan hak dan tanggung jawab diperlukan untuk mengatasi hal ini, dan ini dapat ditemukan dalam peraturan hukum buatan negara.<sup>13</sup>

Negara wajib memberikan kepastian hukum terhadap pemilikan tanah melalui tata cara pendaftaran tanah sebagai akibat negara mengakui hak seseorang atau masyarakat. Di sektor korporasi, menjaga kejelasan hukum tentang hak atas tanah sangat penting untuk memfasilitasi investasi.<sup>14</sup> Namun, masalah tanah seringkali memburuk dan bertahan selama bertahun-tahun atau bahkan puluhan tahun, berdampak buruk pada ekspansi dunia usaha. Sengketa dan konflik tanah merupakan masalah yang rumit dan beraneka segi yang harus dicegah, ditangani, dan diselesaikan secara holistik baik dari perspektif hukum maupun non-hukum. Penyelesaian sengketa dan konflik tanah seringkali melibatkan pemilihan antara kepentingan-kepentingan

<sup>13</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Sinar grafika, Palu, 2006),hal 153

<sup>14</sup> Mira Novana, *Peran kantor pertanahan dalam*

*kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap*, *ejournal2.undip.ac.id*, 2019.

yang bersaing yang semuanya sama pentingnya.

Seperti yang telah dikatakan sebelumnya, setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, kepastian hukum yang adil, dan perlakuan yang sama di hadapan hukum, khususnya di bidang pertanahan, sesuai dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur sektor pertanahan lebih lanjut dan didasarkan negara memiliki yurisdiksi atas tanah, air, dan sumber daya alam yang ditemukan di sana, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menetapkan bahwa sumber daya alam tersebut harus digunakan untuk kepentingan rakyat.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, khususnya kewenangan untuk mengelola dan mengatur pembagian, pemanfaatan, persediaan, dan pemeliharaan tanah serta ikatan-ikatan hukum antara orang perorangan dengan tanah, menjadi dasar bagi kewenangan pemerintah untuk menguasai sektor pertanahan, terutama dalam penggunaan lahan dan transportasi yang sah.

Tujuan dan proses UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) sekarang didukung oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yang merupakan peningkatan dari Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. Melalui pendaftaran tanah, undang-undang

ini memastikan kejelasan hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah. Sistem penerbitan, yang menggunakan sistem negatif dengan karakteristik positif dan bukan hanya gagasan negatif atau positif, merupakan bagian penting dari sistem pendaftaran tanah yang saat ini sedang dibuat.

Sertifikat dianggap sebagai bukti yang dapat diandalkan mengenai keterangan fisik dan hukum mengenai tanah yang tercantum di dalamnya, sesuai dengan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Namun, sertifikat tersebut hanya berlaku jika informasi fisik dan informasi hukum pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan sama. Oleh sebab itu, sertifikat merupakan bukti penting atas hak-hak seseorang dengan tidak adanya bukti yang bertentangan, fakta fisik dan hukum yang disebutkan isinya harus dianggap benar, Pasal 32 menyatakan hal ini dalam paragraf pembuka. Namun demikian, karena data sertifikat berasal dari sana, maka informasinya harus selalu sesuai dengan informasi yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang sesuai.<sup>15</sup>

Jelaslah bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh badan pemerintah ialah kepastian hukum ada sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Meskipun fakta-fakta fisik dan hukum yang dinyatakan dalam sertifikat diyakini akurat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat hanya dianggap sebagai alat

<sup>15</sup> Legal studies, *Syarat dan prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali guna memperoleh hak milik bagi perseorangan*, [www.boyyendratamin.com](http://www.boyyendratamin.com), 2015.

bukti yang kuat jika tidak dapat dibantah. Akibatnya, sertifikat yang diterbitkan oleh instansi pemerintah bisa saja tidak bersifat otentik, sehingga mengurangi relevansi sertifikat tersebut dalam hal kepastian hukum. Kepastian hukum dapat tercipta apabila memenuhi syarat-syarat berikut, menurut buku "Adrian Sutendi" karya *Jan Michiel Otto*:

- a. Undang-undang harus jelas dan konsisten.
  - b. Lembaga-lembaga pemerintah harus terus menegakkan, mematuhi, dan menegakkan aturan hukum,
  - c. Masyarakat harus menyesuaikan perilakunya dengan aturan hukum
  - d. Hakim-hakim yang dapat menyelesaikan masalah-masalah hukum dengan menerapkan hukum secara konsisten dan efektif, independen, dan tidak memihak,
  - e. Hakim-hakim yang dapat menyelesaikan masalah-masalah hukum dengan menerapkan hukum secara konsisten dan efektif, independen, dan tidak memihak, dan
  - f. Tindakan nyata harus diambil untuk melaksanakan perintah pengadilan. Kepastian hukum dapat dihasilkan dalam sistem hukum dengan memenuhi syarat-syarat tersebut.<sup>16</sup>
- Kepastian hukum, menurut *Van*

*Apeldoorn*, mengandung dua faktor. Pertama, ketika kita berbicara tentang kepastian hukum, kita berbicara tentang fakta yang sebenarnya dan dapat ditentukan. Sebelum mengajukan gugatan, pihak pencari keadilan ingin memastikan bahwa hukum berlaku untuk keadaan tertentu. Kedua, kepastian hukum adalah komponen yang melindungi para pihak dari kesewenang-wenangan hakim.<sup>17</sup>

## 2. Pemberian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah didefinisikan sebagai "hak untuk memiliki bagian tertentu dari permukaan bumi dengan batas-batas dan dimensi dua panjang dan lebar." Hukum pertanahan mengatur peraturan hukum yang berkaitan dengan pengelolaan tanah. Persyaratan bagi pemohon yang ingin mendapatkan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan. Permohonan tersebut akan diterima oleh Menteri Agraria, yang akan menanganinya telah diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>18</sup>

Kepala Pengawas Agraria (dalam kaitannya dengan hak *eigendom* Pasal 19 UUPA) atau Kepala Agraria Daerah (dalam

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal 27

<sup>17</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal 178.

<sup>18</sup> Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2019), hal 75

kaitannya dengan hak-hak Indonesia lainnya Pasal 22 UUPA) harus mengesahkan konversi tersebut, dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan bertanggung jawab untuk mendaftarkan konversi tersebut, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 2/1960. Hal ini dikarenakan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hanya memperbolehkan warga negara Indonesia (WNI) untuk memegang hak *eigendom*, sehingga hak *eigendom* atau hak orang asing atas tanah di Indonesia akan lenyap seketika. Diberikan waktu 20 (dua puluh) tahun untuk menyelesaikan proses konversi.<sup>19</sup>

Tanah itu milik Negara jika tidak ada yang dilakukan selama waktu itu. Hak-hak yang tidak terdaftar diatur di Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 tentang Konversi dan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Indonesia, yang harus diserahkan oleh yang bersangkutan:

- a. Bukti kepemilikan tanah, seperti catatan pajak tanah dan hak yang diberikan oleh pemerintah yang sesuai;
- b. Surat pernyataan dari kepala desa, disaksikan oleh camat, yang menyatakan kebenaran informasi tersebut, mengidentifikasi pemilik tanah dan ahli waris yang sah, dan menentukan apakah area tersebut dimaksudkan untuk pemukiman atau budidaya;
- c. Dokumentasi kewarganegaraan pemilik.

Lembaga kedua untuk konversi disebut sebagai "Pengakuan Hak" dan pendaftaran bekas hak atas tanah Indonesia diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962. Pihak-pihak yang terlibat memiliki waktu dua bulan jika kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan, untuk mengajukan permohonan pendaftaran kepada kepala kantor pertanahan setempat. Jika permohonan tersebut ditolak, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerima surat protes dari pemohon.

Surat Keputusan (SK) Pengakuan, yang merinci jenis-jenis hak yang diberikan, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak pakai hasil, dan hak-hak lain yang dapat dipertimbangkan, diikuti oleh kantor BPN setempat ketika memberikan hak atas tanah. Karena hak atas tanah tidak secara otomatis dialihkan setelah konversi, mengajukan permohonan dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah hal yang penting. Untuk hak milik, hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat mengajukan permohonan. Pendaftaran diperlukan untuk mengubah status tanah, dan ini ditunjukkan dengan surat kepemilikan atau sertifikat dengan jangka waktu tertentu.

Dokumentasi tertulis dan pernyataan saksi yang membuktikan kepemilikan tanah diperlukan untuk pendaftaran. Panitia Ajudikasi akan secara rutin memverifikasi informasi ini, dan pendaftaran hanya akan

---

<sup>19</sup> A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal 7

dilakukan sesekali. Apabila persyaratan untuk menetapkan hak milik atas tanah tidak dapat dipenuhi, maka pihak yang dirugikan diberi waktu 20 (dua puluh) tahun untuk mengumpulkan dan menyelesaikan pembuktian. Metode ini disebut sebagai bukti pengganti.

## **B. Problematika Penerapan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Surabaya 2**

Sejak tahun 1961 hingga saat ini, upaya perubahan-perubahan dalam penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah serta hal-hal lain yang tidak diinginkan telah menghasilkan beberapa hal yang sangat penting untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia.

Pemilik tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum, yang memerlukan kejelasan hukum dalam pendaftaran tanah. Akibatnya, semua masalah yang terjadi selama sengketa di pengadilan harus melalui prosedur verifikasi. Dalam kasus ini, para pihak yang bersengketa menginginkan dokumen dan sertifikasi yang terkait dengan proses pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, alat bukti yang dikeluarkan selain alat bukti tertulis yang disebarkan dan keterangan saksi dapat disertai dengan alat bukti tambahan berupa keterangan mengenai tujuan pendaftaran hak atas tanah yang timbul dari peralihan hak yang lama.

Berikut ini adalah beberapa faktor yang

mempengaruhi bagaimana Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 melaksanakan pendaftaran tanah:

1. Faktor kebijakan pemerintah mengenai BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) diatur dalam UU No. 21/1997 dan UU No. 20/2000, yang menyatakan bahwa jika nilai Perolehan Objek Pajak lebih besar dari nol, maka objek tanah tersebut dikenakan pajak dan jika lebih kecil dari nol, maka objek tanah tersebut tidak dikenakan pajak.
2. Faktor kurangnya pengetahuan tentang tujuan dan aplikasi sertifikat. Karena kurangnya informasi yang dapat dipercaya tentang pendaftaran tanah, masyarakat secara keseluruhan kurang memahami tujuan dan aplikasi sertifikat. Kurangnya informasi pendaftaran tanah yang tepat dan mudah dipahami akan mengganggu pemahaman masyarakat tentang perlunya pendaftaran tanah. Kemudian, orang berpikir bahwa sertifikat tanah hanya dapat dinilai dari segi nilai finansialnya saja seperti:
  - a. Pemikiran Masyarakat percaya bahwa sebidang tanah memiliki nilai ekonomis berdasarkan ukuran dan kualitasnya, yang bertentangan dengan konsep bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk mendongkrak harga sebidang properti untuk membayar biaya kantor pertanahan.
  - b. Diperkirakan bahwa sertifikat hanya diperlukan jika pengajuan pinjaman

- bank telah selesai dengan agunan yang akan digadaikan.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat yang menyebabkan mahalnya biaya pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002 mengamanatkan adanya biaya yang dikenakan pada setiap simpul pelaksanaan pendaftaran tanah; namun demikian, di Kota Surabaya, otoritas Pertanahan serta otoritas lokal terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, dan Camat tetap menerbitkan surat-surat yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, yang diperlukan apabila pengajuan kredit bank akan diajukan sebagai jaminan atas agunan yang diagunkan.
  4. Faktor anggapan pemrosesan sertifikat memakan waktu lama, yang merupakan unsur asumsi. Ada kepercayaan yang tersebar luas karena membutuhkan waktu yang lama bagi masyarakat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Menurut seorang pria yang pernah mendaftarkan tanahnya, meskipun beberapa sertifikat diterbitkan dalam waktu tiga atau empat bulan, namun ada juga yang membutuhkan waktu hingga satu tahun.
  5. Ada faktor anggapan yang sangat kuat berdasarkan kepemilikan hak atas tanah.

Menurut penelitian, beberapa orang merasa bahwa jika sebuah objek memiliki sertifikat (apapun nama suratnya dan siapa yang menerbitkannya), objek tersebut sudah terdaftar dan merupakan bukti kepemilikan yang kuat jika dikaitkan dengan pembentukannya dengan badan pemerintah. Hal ini terutama berlaku untuk aset yang diperoleh melalui warisan, karena sebagian besar anggota masyarakat umum memahami tujuan dan penerapan sertifikat. Untuk memenuhi dan meningkatkan pendapatan negara, pajak bumi dan bangunan (PBB) telah diterapkan pada semua tanah publik mulai hari ini.<sup>20</sup>

## **1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Surabaya 2**

Tahapan yang dilakukan di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) 2 Surabaya untuk melakukan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Perencanaan, pengukuran, dan pemetaan sederhana
- b. Pengukuran dan pendaftaran bidang tanah secara sistematis
- c. Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat

Untuk mencegah masalah di masa depan dalam masalah warisan, upaya telah dilakukan

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Pak Rokhim, Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 pada tanggal 10 Mei 2023 Jam 09.00 WIB

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Pak Rokhim, Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 pada tanggal 10 Mei 2023 Jam 09.00 WIB

untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat, terutama para ahli waris, dapat didengar. Mengenai 2 peristiwa sengketa tata batas masih dalam proses hukum di pengadilan pada saat pemberian sertifikat. Panitia adjudikasi berusaha untuk menengahi dalam hal ini antara kedua pihak yang terlibat dalam perselisihan lapangan dan menyerahkannya kepada ketua panitia adjudikasi untuk penyelesaian secara musyawarah.

Dan ini sedang dicoba, dan perbedaan pendapat ketika tidak ada kesempatan antara kedua belah pihak dan daerah perbatasan tidak cocok dapat diselesaikan dengan perdebatan. Meskipun masalah tersebut sudah dalam litigasi, upaya dilakukan untuk mencapai penyelesaian dan pengadilan segera membatalkan kasus tersebut.

## **2. Faktor Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Surabaya 2.**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, diharapkan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan lancar dan seefektif mungkin sesuai dengan isi dan semangat undang-undang tersebut, meskipun terdapat beberapa hambatan dalam proses tersebut di bidang-bidang berikut:

### **a. Aspek Masyarakat**

Penduduk setempat tidak dapat mendaftarkan hak milik tanah mereka untuk menerima sertifikat. Orang biasanya percaya bahwa memperoleh sertifikat adalah prosedur yang susah, mahal, dan berbelit-belit.

### **b. Aspek Petugas**

- 1) Kantor Pertanahan 2 Surabaya memiliki jumlah staf administrasi dan pengukuran yang sedikit.
- 2) Keterbatasan infrastruktur dan sumber daya, seperti mobil dinas, gedung kantor (dengan stasiun kerja dan ruang penyimpanan dokumen), komputer peta registrasi, dan sebagainya.
- 3) Banyaknya volume pekerjaan
- 4) Masalah teknis dengan program komputer (sering kesalahan atau macet) disebabkan oleh pasokan arus listrik yang tidak memadai (penurunan tegangan atau fluktuasi), yang memperlambat pemrosesan data.
- 5) Yang berwenang secara fisik untuk melakukan koreksi (pengendalian mutu) hasil pengukuran hanya Kepala Subsidi PPK dan Kepala Badan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah<sup>22</sup>

Hal ini terjadi akibat kurangnya informasi masyarakat. Sementara masyarakat percaya bahwa proses pendaftaran tanah itu sendiri

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Pak Rokhim Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 pada tanggal 10 Mei 2023 Jam 09.00 WIB

berjalan dengan sempurna, masih ada beberapa area yang bisa diperbaiki.

### **3. Upaya Menghilangkan Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Surabaya 2**

Pendaftaran tanah secara offline biasanya memerlukan waktu lebih lama karena melibatkan proses pengumpulan dokumen-dokumen, verifikasi data, dan pembayaran administrasi secara manual. Sedangkan pendaftaran tanah melalui sistem sertifikat elektronik dapat dilakukan secara online dengan proses yang lebih otomatis dan efisien. Hal ini memungkinkan proses pendaftaran dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan efisien.

Namun, perlu diingat bahwa meskipun proses pendaftaran tanah melalui sistem sertifikat elektronik lebih cepat, terkadang terdapat kendala teknis atau administratif yang dapat memperlambat proses pendaftaran. Oleh karena itu, sangatlah penting untuk memeriksa dan menjamin bahwa seluruhnya dokumen dan persyaratan yang diperlukan telah terpenuhi sebelum memulai proses pendaftaran tanah melalui sistem sertifikat elektronik.

Beberapa kendala yang mungkin timbul dalam penggunaan e-sertifikat antara lain adalah masalah keterbatasan infrastruktur

teknologi dan jaringan internet yang tidak stabil. Selain itu, juga terdapat kendala dalam pemahaman dan penggunaan sistem oleh masyarakat, sehingga diperlukan sosialisasi dan edukasi yang lebih menyeluruh.

Namun, kami di Kantor Pertanahan Surabaya 2 berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas layanan dan mengatasi kendala atau hambatan yang timbul dalam penggunaan e-sertifikat. Kami akan bekerja sama dengan pihak-pihak terkait dan memperkuat infrastruktur teknologi serta ketersediaan jaringan internet yang memadai.<sup>23</sup>

Proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan (BPN) Surabaya 2 dengan adanya sistem sertifikat elektronik cukup berbeda dengan proses pendaftaran tanah secara konvensional. Berikut adalah beberapa langkah yang biasanya dilakukan dalam proses pendaftaran tanah dengan sistem sertifikat elektronik di BPN Surabaya 2:

- a. Pemohon melakukan pendaftaran dan mengunggah dokumen-dokumen yang dibutuhkan melalui website resmi BPN Surabaya 2.
- b. BPN Surabaya 2 memverifikasi dokumen dan informasi yang diajukan oleh pemohon, seperti dokumen kepemilikan dan dokumen pengukuran tanah.
- c. Jika dokumen yang diajukan oleh pemohon dinyatakan lengkap dan

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Pak Rokhim Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 pada

tanggal 10 Mei 2023 Jam 09.00 WIB

- memenuhi syarat, maka BPN Surabaya 2 akan menerbitkan sertifikat elektronik.
- d. Sertifikat elektronik akan dikirimkan kepada pemohon melalui email atau bisa diambil langsung di Kantor Pertanahan Surabaya 2.<sup>24</sup>

Dengan adanya sistem sertifikat elektronik, pemohon juga dapat melakukan pengecekan status pendaftaran secara online melalui website resmi BPN Surabaya 2. Dalam hal ini, pemohon dapat mengetahui apakah pendaftaran sudah diproses atau masih dalam tahap verifikasi dokumen. Dalam proses pendaftaran tanah dengan sistem sertifikat elektronik, proses pengukuran dan pembukuan tanah menjadi prioritas utama sebelum sertifikat elektronik diterbitkan. Hal ini dikarenakan sertifikat elektronik harus memiliki dasar hukum yang kuat dan akurat, sehingga proses pengukuran dan pembukuan tanah sangat penting untuk memastikan legalitas dari sertifikat elektronik tersebut.

Setelah proses pengukuran dan pembukuan selesai dilakukan, langkah selanjutnya yang kami lakukan adalah memasukkan data yang telah kami peroleh ke dalam sistem sertifikat elektronik dan verifikasi dokumen akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Surabaya 2. Apabila dokumen telah memenuhi persyaratan, maka sertifikat elektronik akan diterbitkan dan

dapat diunduh oleh pemohon. Dengan adanya sistem sertifikat elektronik, proses verifikasi dan penerbitan sertifikat dapat dilakukan secara lebih cepat dan akurat. Namun, tetap diperlukan proses pengukuran dan pembukuan tanah untuk memastikan keakuratan dan keabsahan dari sertifikat elektronik yang diterbitkan.

### **Kesimpulan**

Pendaftaran hak atas tanah penting untuk memastikan kepastian hukum dan mencegah klaim ganda atau sengketa hak. Sertifikat hak atas tanah yang sah menjadi bukti legalitas kepemilikan. Namun, masalah kepemilikan tanah lainnya, seperti tanah adat atau kepemilikan tidak sah, juga perlu ditangani. Kerjasama antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga terkait diperlukan untuk menciptakan kebijakan yang lebih efektif dalam melindungi hak atas tanah. Edukasi masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah juga penting, agar tercipta kepastian hukum yang lebih baik.

Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 mengalami kemajuan signifikan dengan implementasi e-sertifikat. Meskipun demikian, masih ada faktor penghambat seperti minimnya kesadaran masyarakat dan birokrasi yang rumit. Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 telah berupaya mengatasi tantangan tersebut dengan layanan pendaftaran tanah online dan perlu terus

---

<sup>24</sup> Hasil wawancara dengan Pak Rokhim Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2 pada

meningkatkan pelayanan dan sosialisasi. Penggunaan teknologi juga dapat ditingkatkan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Kota Surabaya memiliki potensi untuk berkembang dan membantu masyarakat serta meningkatkan pengelolaan pertanahan di wilayah tersebut.

### **Daftar Pustaka**

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2007 Alumni Bandung 1993).

Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2019)

Effendi, Bachtiar “*Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*”, (Penerbit medika, 2018).

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003)

Kartikawati, Dwi Ratna *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2019)

Legal studies, *Syarat dan prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali guna memperoleh hak milik bagi perseorangan*, [www.boyyendratamin.com](http://www.boyyendratamin.com), 2015

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria, Univeritas Terbuka*, Karunika. Jakarta, 1988.

Mira Novana, *Peran kantor pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap*, [ejournal2.undip.ac.id](http://ejournal2.undip.ac.id), 2019.

Parlindungan, A P., *Komentor Undang-*

*Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993).

Parlindungan, A.P. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 2001).

Soerodjo, Irwan *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arloka, 2003).

Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Sinar grafika, Palu, 2006).

Sutedi, Adrian *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika 2007).

Sutedi, Adrian *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

Wawancara dengan Pak Rokhim, Kepala Seksi Pengadaan Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya 2, 10 Mei 2023 .