



Pendaftaran Tanah Sporadik dalam Mewujudkan *Good Governance*

Nana Silpia¹, Loise Theresia²

¹ Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. E-mail: Theresia.louise@gmail.com

² Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. E-mail: lousetheresia@law.upr.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

Perlindungan Hukum,
Gagal Bayar, Pinjaman
Online

How to cite:

Silpia, Nana., Theresia,
Louise . (2023).
Pendaftaran Tanah
Sporadik dalam
Mewujudkan Good
GOVERNANCE. PalangkaLaw
Review, vol: 3, no: 1, Edisi:
2023

DOI:

10.52850/palarev.v3i1.948
7

ABSTRACT

Realita pelaksanaan pendaftaran tanah sporadik dalam mewujudkan Good Governance masih belum Optimal dilaksanakan, hal ini dikarenakan proses pendaftaran tanah melebihi dari aturan yang ditetapkan, serta masih sering terjadi konflik kepemilikan tanah antara subjek hukum pemilik tanah yang dikarenakan tidak optimal fungsi kerjasama dan koordinasi baik antar pihak terkait yang diberikan kewenangan secara atribusi dan delegasi oleh ketentuan perundang-undangan, terhadap objek tanah yang dimohon oleh Si pemohon untuk didaftarkan tanahnya agar memiliki legalitas yaitu Sertifikat, sehingga mengakibatkan data kepengurusan Sertifikat Sporadik tidak sinkron. Sedangkan faktor-faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah Sporadik dalam mewujudkan Good Governance yaitu sumber daya manusia yang masih tidak maksimal, kurangnya penyuluhan, sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, masih banyak tumpang tindih alas hak atas tanah sebelumnya yang dimiliki pemilik tanah, masih adanya "Oknum" Mafia tanah, masih adanya tanah yang ditelantarkan oleh pemilik tanah, kesadaran hukum masyarakat masih kurang terhadap legalitas kepemilikan tanah, sehingga hanya mengandalkan surat kepemilikan tanah yang hanya dikeluarkan oleh pihak kelurahan, dan skema atau alur penetapan hak atas tanah yang kurang optimal .

Copyright © 2023 PALAREV. All rights reserved.

1. Pendahuluan

Perkembangan Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar bagi manusia karena dalam melakukan semua aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua

kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.¹ Kebutuhan akan tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat hal ini sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah.² Oleh karena itu sebagai bentuk perwujudan rasa syukur terhadap karunia Tuhan Yang Maha Esa bahwa betapa pentingnya tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, dan Indonesia sebagai negara agraris, maka tanah harus diurus dan dimanfaatkan secara optimal.³ Karena dalam perkembangannya tanah semakin menjadi penting dan sebagai sumber daya alam yang dinilai keberadaannya.

Sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mencantumkan peranan tanah bagi bangsa Indonesia sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa, "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Pada tanggal 24 September 1960 telah dikeluarkan ketentuan hukum yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya di singkat UUPA, yang sampai saat ini masih digunakan sebagai landasan hukum dalam proses pertanahan di Indonesia.⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Oleh sebab itu kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Salah satu lembaga yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional. atau disingkat BPN diatur melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional, yang diberikan tugas untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan

¹ Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Cetakan: Satu, Bandung, hlm.7.

² Soetandyo Wignyosoebroto, 2008, *Hukum Kolonial Ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik Dalam Perkembangan Hukum Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.231.

³ Mochtar Kusumaatmadja, 1980, *Pembinaan Hukum Rangka Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung Press, hlm.2.

⁴ YW. Sunindhia, dkk, 2010, *Pembaruan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina Aksara, hlm.135.

pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.⁵ Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan dibidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat.

Sistem pendaftaran tanah ada dua yaitu secara sistematis dan pendaftaran tanah secara *sporadik*. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Sedangkan Pendaftaran tanah secara *sporadik* dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 13 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa, "Pendaftaran tanah secara *sporadik* dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan".

Badan Pertanahan Nasional termasuk badan publik yang salah satu tugasnya mengenai pendaftaran tanah dan merupakan bagian dari pelayanan publik. Bertujuan untuk memuaskan dan memenuhi hak dan kebutuhan masyarakat atau warga negara. Selain itu juga bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap warga negara. Pelayanan administratif dalam pelayanan publik adalah pelayanan memberikan dokumen oleh pemerintah Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa Sertifikat.⁶ Sedangkan ruang lingkup dalam pendaftaran tanah dalam melakukan pelayanan publik salah satunya berupa pelayanan jasa publik yaitu memberikan jasa kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanah secara cepat dan murah.

Masalah yang sering terjadi di Kantor Badan Pertanahan Nasional salah satunya di Kota Palangka Raya dalam memberikan pelayanan pendaftaran tanah, seperti penyelenggaraan pendaftaran tanah Hak Milik Perorangan, masih banyak tanah masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah karena masyarakat masih beranggapan pelayanan dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah masih terlalu sulit, berbelit-belit dan dirasa berat karena memerlukan biaya mahal dan tenaga untuk mengurusnya dalam prosedur kelengkapan berkas dan lama waktu pemrosesan. Karena lamanya waktu pemrosesan pendaftaran tanah tersebut sehingga kebanyakan dari mereka yang ingin melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat hak milik perorangan memberikan tanggung jawab untuk mendaftarkan tanahnya

⁵ Mimi, 2017, "Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus)", <https://ej-uajy.ac.id/11196/>, Diakses pada tanggal 3 Juli 2021.

⁶ Ridwan H.R, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.234.

kepada orang lain atau pihak ketiga.⁷ Sedangkan hal ini belum tentu mempercepat proses pendaftaran tersebut, karena tidak semua orang yang ditunjuk untuk mendaftarkan tanahnya itu langsung mengurus.

Berdasarkan Data Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Perorangan melalui sistem pendaftaran tanah *sporadik* di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, untuk 2 (dua) tahun terakhir yaitu bahwa jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah melalui Pengukuran Peta Bidang Tahun 2019 berjumlah 1.449 sertifikat dan Pada Tahun 2020 berjumlah 712 sertifikat. Kemudian jumlah data Permohonan Pemberian Hak Milik Perorangan tahun 2019 berjumlah 456 sertifikat sedangkan tahun 2020 berjumlah 413 sertifikat.⁸ Sedangkan dari data Permohonan Pendaftaran Tanah tersebut pada tahun 2019 yang telah diterbitkan Sertifikat Sebagai Pemberian Hak Milik Perorangan berjumlah 433 sertifikat dan dan pada Tahun 2020 berjumlah 322 sertifikat yang di terbitkan.⁹ Melihat dari data tersebut terlihat masih banyak Pemohon Pendaftaran Tanah Hak Milik Perorangan yang masih belum mendapatkan sertifikat tersebut.

Bagi masyarakat untuk memiliki hak milik atas tanah, mereka harus mengurus pembuatan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang paling kuat. Mengurus pembuatan sertifikat tanah merupakan kewajiban bagi masyarakat agar memiliki bukti dan dasar hukum yang kuat akan kepemilikan atas tanah. Karena sertifikat memiliki kegunaan sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah, sebagai media informasi mengenai tanah yang dimiliki, serta untuk membantu pemerintah dalam menjalankan tertib administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹⁰ Hanya saja masih banyak masyarakat yang belum mengurus pembuatan sertifikat tanahnya.

Masalah lain dibidang pelayanan Pendaftaran Tanah ditandai dengan masih adanya keluhan masyarakat. Subjek atau pemilik tanah tersebut tidak mendaftarkan tanahnya dikarenakan sebagian besar merupakan masyarakat golongan ekonomi lemah.¹¹ Hal lain dikarenakan citra Badan Pertanahan Nasional yang cenderung dikenal masyarakat bahwa mengurus tanah di Badan Pertanahan Nasional sulit, hingga biayanya tinggi, ini bisa terjadi karena rata-rata masyarakat tidak mengurus tanahnya sendiri, melainkan melalui pihak lain.¹² Padahal jika dilakukan sendiri dan semua syarat terpenuhi proses layanan akan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ada.

⁷ Unmehopa Fricisky Marantina, 2016, "*Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah*", <https://ej-uajy.ac.id/10673/>, Diakses pada tanggal 3 juli 2021.

⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Fika Firman Kurniawan, selaku Koordinator Ruang Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 7 Oktober 2021.

⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Dinda, selaku Koordinator Ruang Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 6 September 2021.

¹⁰ Chandra S. 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan)*, Grasindo, Jakarta, hlm.3-4.

¹¹ *Ibid*, hlm.5.

¹² Rendhik Andika, 2021, *BPN Palangka Raya-ANTARA Kerja Sama Perluasan Informasi*, <https://www.antaranews.com/berita/2337598/bpn-palangka-raya-antara-kerja-sama-perluasan-informasi-pertanahan>, Diakses pada tanggal 9 September 2021.

Namun, dari temuan dilapangan terdapat pengaduan masyarakat ke Ombudsman R.I salah satunya Ombudsman R.I Perwakilan Provinsi Kalimantan Tengah dimana masih didominasi oleh masalah pertanahan. Subtansi laporan mengenai pertanahan berulang kali diterima Ombudsman sejak 2016-2020. Banyaknya aduan masyarakat terkait pelayanan di Badan Pertanahan Nasional diakui Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya.¹³ Namun sumber permasalahan bukan semata karena kesalahan pihak kantor pertanahan yang kemudian dikomplain oleh masyarakat.

Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya menjadi salah satu instansi yang paling banyak dilaporkan kepada Ombudsman RI Perwakilan Kalimantan Tengah. Asisten Pemeriksaan Laporan Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Kalimantan Tengah mengungkapkan keluhan terhadap pelayanan kantor pertanahan masih sering muncul setiap tahun. Beberapa laporan terkait pertanahan ditahun sebelumnya masih ada yang belum selesai karena sulitnya berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan baik ditingkat provinsi maupun ditingkat kabupaten/kota karena kerap tidak kooperatif untuk menyelesaikan pengaduan yang ada.¹⁴ Subtansi yang berulang muncul itu selalu ada masuk karena berbagai macam permasalahan di pertanahan yang sudah dirasakan oleh masyarakat dan sampai sekarang masih terjadi.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 1 menurut Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik bahwa:

Pelayanan Publik diartikan sebagai kegiatan atau rangkaian dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Standar pelayanan publik (selanjutnya disebut SPP) merupakan standar pelayanan yang wajib disediakan oleh pemerintah kepada masyarakat. Adanya SPP akan menjamin pelayanan minimal yang berhak diperoleh warga masyarakat dari pemerintah. Dengan kata lain, SPP merupakan tolak ukur untuk mengukur kinerja penyelenggaraan kewenangan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar kepada masyarakat.¹⁵ Standar pelayanan publik adalah suatu tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai komitmen atau janji dari penyelenggara pelayanan kepada masyarakat untuk memberikan pelayanan yang berkualitas.

¹³ Septina Trisnawati, 2021, *Aduan Ke Ombudsman Kalteng Masih Didominasi Masalah Pertanahan*, https://rri.co.id/palangkaraya/daerah/993514/aduan-ke-ombudsman-kalteng-masih-didominasi-masalah-pertanahan?utm_source=terbaru_widget&utm_medium=internal_link&utm_campaign=General%20Campaign, Diakses pada tanggal 9 September 2021.

¹⁴ Septina Trisnawati, 2021, *BPN Palangka Raya Tanggapi Banyaknya Aduan Masyarakat*, <https://rri.co.id/palangkaraya/daerah/1001103/bpn-palangka-raya-tanggapi-banyaknya-aduan-masyarakat>, Diakses pada tanggal 9 September 2021.

¹⁵ M. Nugroho, "Penerapan Standar Pelayanan Publik Pada Kelurahan Di Wilayah Kota Kediri", *HP17 Jurnal Hasil Penelitian LPPM Untag Surabaya* Vol. 01, No. 2016.

Good Governance diartikan sebagai kualitas hubungan antara pemerintah dan masyarakat yang dilayani dan dilindunginya. Oleh sebab itu disektor publik *governance* diartikan sebagai suatu proses tata kelola pemerintahan yang baik dengan melibatkan pengambil kebijakan, terhadap berbagai kegiatan perekonomian, sosial politik dan pemanfaatan beragam sumber daya seperti sumber daya alam, keuangan dan manusia bagi kepentingan rakyat yang dilaksanakan dengan menganut asas, keadilan, pemerataan, persamaan, efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas.¹⁶ Tujuan dari *Good Governance* yaitu agar instansi dapat menjalankan kegiatan pemerintahan yang transparan dan bertanggung jawab untuk memberikan keuntungan yang berarti bagi masyarakat.

Pelayanan publik merupakan kepercayaan publik. Warga negara berharap pelayanan publik dapat melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber penghasilan secara tepat, dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Pelayanan publik yang adil dan dapat dipertanggung-jawabkan menghasilkan kepercayaan publik. Dibutuhkan etika pelayanan publik sebagai pilar dan kepercayaan publik sebagai dasar untuk mewujudkan pemerintah yang baik.¹⁷ Prinsip *Good Governance* diterapkan untuk menciptakan pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang berkualitas.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian Yuridis Empiris yang berfungsi untuk melihat hubungan masyarakat dalam hukum dalam artian meneliti bagaimana bekerjanya hukum disuatu lingkungan masyarakat, yang bertitik tolak dari data primer. Perolehan data primer yang dimaksud dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari lapangan yang dilakukan melalui pengamatan (observasi) dan wawancara. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian yang memakai sumber data primer, yaitu data yang diperoleh dari (pengamatan) observasi dan wawancara langsung di lapangan terhadap objek penelitian. Dalam hal ini yang menjadi ruang lingkup/atau fokus adalah mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah *sporadik* dalam mewujudkan *good governance* oleh Badan Pertanahan Nasional dan faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah *sporadik* dalam mewujudkan *good governance* di oleh Badan Pertanahan Nasional.

Jenis atau sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer, data sekunder dan data tersier. Dalam studi kepustakaan yang dilakukan penulis untuk memperoleh dan memahami konsep dan teori serta ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah *Sporadik* dalam mewujudkan *Good Governance* dan faktor-faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah *sporadik* dalam mewujudkan *good governance* oleh Badan Pertanahan Nasional dengan studi kepustakaan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan studi

¹⁶ Darmanerus Duarmas Patar, 2016, *Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Pelayanan Publik Di Kantor Camat Kormomolin Kabupaten Maluku Tenggara Barat*, <https://eJ.unsrat.ac.id/index.php/JAP/article/view/11741>, Diakses pada tanggal 20 Oktober 2021.

¹⁷ Niosi Nimas Ratu, "Penerapan Prinsip *Good Governance* Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon", *Rahayu* Vol. 9 No. 3 2021

penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, dokumen-dokumen, jurnal ilmiah dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan ditulis. Dalam observasi/ pengamatan yang dilakukan penulis adalah suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan secara langsung mengunjungi pada objek yang di teliti untuk mengamati secara langsung berbagai hal atau kondisi yang ada dilapangan. Dengan tujuan agar memberi kemudahan bagi penulis untuk memperoleh data maupun informasi yang diperlukan guna kepentingan penelitian ini. Teknik Analisis Data ini dengan menggunakan logika berpikir secara induktif yang di mana merupakan proses berfikir logis yang diawali dengan observasi data, pembahasan, dukungan pembuktian dan diakhiri dengan kesimpulan dari umum ke khusus, sehingga dapat menghasilkan bentuk analisis secara deskriptif (penggambaran), eksplanatif (memahami), atau prediktif kuantitatif (data dalam bentuk angka). Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Kualitatif untuk menjelaskan suatu situasi yang hendak diteliti dengan dukungan studi kepustakaan sehingga lebih memperkuat analisis penulis dalam membuat suatu kesimpulan;

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sporadik oleh Badan Pertanahan Nasional

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara *Sporadik* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara *sporadik* sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada bisa menjadi lebih teratur. Pendaftaran tanah secara *sporadik* dilakukan berdasarkan ketentuan dan prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah secara *sporadik* juga ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran Tanah secara *Sporadik* adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan.

Dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 11 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan dari individu atau masyarakat yang mempunyai kemuan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah.

Menurut Ketentuan Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan:

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali mulai diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: Pengumpulan dan pengolahan data fisik; Pembuktian hak dan pembukuannya; Penerbitan sertifikat; Penyajian data fisik dan data yuridis; Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Berdasarkan wawancara dengan Agustina Meliwati S.E., selaku Penata Pertanahan Pertama Pada seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menyebutkan bahwa Tahapan Permohonan Sertifikat *Sporadik* dimulai dari:¹⁸

1. Permohonan Pengukuran Peta Bidang/ Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, tujuannya adalah untuk mendapatkan Peta bidang
2. Permohonan SK hak untuk memperoleh SK hak
3. Pendaftaran SK hak untuk mendapatkan Sertifikat

Bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah harus menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang mengatur syarat permohonan pendaftaran yaitu:¹⁹

1. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) sebagai alas hak
2. Foto copy KTP/KK sebagai identitas Pemohon
3. Surat kuasa jika dikuasakan
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan PBB

Bahwa pengaturan tersebut di atas yang pertama adalah Surat Pernyataan Tanah (SPT). SPT adalah sebuah pernyataan kepemilikan tanah oleh masyarakat Pemilik tanah yang mana Surat Pernyataan Tersebut dicocokkan dengan bukti real di Lapangan. Dalam hal ini dalam Pembuatan SPT si Pemilik tanah harus mendapatkan Tanda Tangan seluruh pemilik tanah yang bertambitan. Apabila pihak bertambitan tidak bertanda tangan

¹⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Agustina Meliwati, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 25 Februari 2022.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Agustina Meliwati, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, ada tanggal 25 Februari 2022.

dalam SPT maka pihak Kelurahan tidak dapat mengesahkan SPT yang bersangkutan. SPT yang sudah diakui oleh bertambitan maka kemudian disahkan oleh pihak kelurahan dan diketahui oleh pihak kecamatan.

Syarat yang lainnya adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), jadi setiap objek tanah yang akan dibuatkan alas hak maka akan terlebih dahulu dijadikan sebagai objek Pajak. Oleh sebab itu, biaya yang timbul dengan terbitnya dan atau akan terbitnya Sertifikat Hak milik adalah Pajak atas objek tanah tersebut. Pajak yang dimaksud akan dilunaskan atau dibayar terlebih dahulu oleh Si Pemilik Tanah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang bersifat kebendaan. Artinya besarnya pajak akan ditentukan dari objek pajak (tanah dan atau bangunan). Tidak berhubungan dengan subjeknya (pembayar pajak). Sehingga besarnya pajak hanya berdasarkan dari objeknya saja. Individu perseorangan atau badan yang termasuk dalam wajib pajak tersebut harus bisa segera melunasi pembayaran pajak. Paling lambat adalah 6 bulan setelah tanggal diperolehnya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 menjadi dasar hukum dari PBB ini. Bahkan PBB bisa menjadi pendapatan daerah dan sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Sehingga setiap daerah akan bisa berkembang dengan baik jika semuanya taat bayar pajak.

Selain Persyaratan yang telah disebutkan di atas, berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan juga mengatur mengenai biaya serta waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah. Dimana yang dimaksud dengan biaya dalam pendaftaran tanah ini adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Berkaitan dengan waktu adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang telah ditetapkan. Jangka waktu yang dimaksudkan adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasarkan hari kerja. Berkaitan dengan pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur biaya mengenai Konversi, Pengakuan dan Penegasan hak serta pemberian Hak.

Waktu yang dibutuhkan untuk Konversi, Pengakuan dan Penegasan hak saat mendaftarkan tanah untuk pertama kali adalah 98 hari dengan persyaratan mengisi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon untuk mendaftarkan tanah tersebut. Selanjutnya berkaitan dengan biaya disesuaikan dengan ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Persyaratan untuk pendaftaran tanah di atas menentukan bahwa sebagai salah satu persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah bukti pemilikan tanah/alas hak

milik adat/bekas milik adat. Berkaitan dengan bukti awal pemilikan tanah tersebut umumnya dibuat dan disahkan di Desa atau di Kelurahan. Terkait dengan hal ini kemudian penulis mewawancarai pihak dari kelurahan Palangka yaitu Bapak Sartono selaku Kasi Pemerintahan Kelurahan Palangka. Dalam wawancara tersebut Sartono menyebutkan bahwa Kelurahan Palangka memberikan Pelayanan kepada masyarakat tentang pendaftaran tanah yang bersifat positif dengan tahapan sebagai berikut:²⁰ Permohonan; Surat Asal Usul; Pelimpahan Penyerahan/Ganti Rugi; Surat pernyataan tidak bersengketa; Fotocopy KTP Saksi Berbatasan; Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga dari Pemohon. Selanjutnya Sartono juga menyebutkan bahwa terkait dengan biaya yaitu relatif ada yang memberikan dan ada yang tidak karena sebenarnya sudah ditanggung oleh Pemerintah.²¹ Jadi, berdasarkan Surat Pernyataan Pengusahaan Tanah (SPPT) ini kemudian dijadikan dasar atau persyaratan untuk mendaftarkan tanah pertama kali ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.

Terkait persyaratan, biaya dan waktu untuk pemberian Hak Milik Perorangan. Terdapat perbedaan waktu tergantung dari jenis tanah tersebut apakah tanah pertanian atau bukan dan perbedaan selanjutnya tergantung pada luas tanah yang akan didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik Perorangan. Terkait dengan pelaksanaan pelayanan terhadap pendaftaran tanah tersebut, sebagai contoh pelayanan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya haruslah sesuai dengan prinsip pemerintahan yang baik atau disebut dengan *Good Governance*. Kemudian berkaitan dengan *Good Governance* diartikan sebagai perwujudan tata kelola pemerintahan yang baik. Penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bertanggung jawab baru tercapai bila dalam penerapan otoritas politik, ekonomi dan administrasi ketiga unsur tersebut memiliki jaringan dan interaksi yang setara dan bersinergi. Pemerintahan yang demokratis merupakan pemerintahan yang bersifat terbuka terhadap kritik dan kontrol sepenuhnya ada pada rakyat.

Oleh sebab itu, untuk mewujudkan pelayanan publik kearah *Good Governance* maka Kantor Badan Pertanahan Nasional seharusnya melaksanakan atau menyelenggarakan pemerintahan dengan baik dan bertanggung jawab. Selanjutnya dari segi aturan berkaitan dengan standar pelayanan kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Tujuan dari diterbitkannya Peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik. Berdasarkan hal tersebut, tentunya peraturan yang dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sejalan dengan konsep *Good Governance*. Tujuan dari keharusan tersebut tidak lain adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik. Untuk memberikan jaminan kepada masyarakat terhadap legalitas kepemilikan tanah maka Badan Pertanahan Nasional

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Sartono selaku Kasi Pemerintahan Kelurahan Palangka, pada tanggal 28 Maret 2022.

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Sartono selaku Kasi Pemerintahan Kelurahan Palangka, pada tanggal 28 Maret 2022.

mendorong masyarakat yang memiliki tanah agar segera mendaftarkan tanah untuk pertama kali ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

3.2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sporadik dalam mewujudkan *Good Governance*

Pada pembahasan sebelumnya menunjukkan bahwa masih sering terjadi Permasalahan yang Terjadi Antara Pemilik Tanah maupun Antara Pemilik Tanah dengan Pihak Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut tidak terlepas akibat dari Pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional yang masih mengalami hambatan dan permasalahan. Tujuan dari masyarakat melakukan pendaftaran tanah adalah agar memberikan kepastian hukum terkait dengan kepemilikan atas bidang tanah. Namun, dengan sering terjadinya konflik atau permasalahan hukum terhadap penerbitan Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan jaminan bahwa tanah yang sudah terdaftar menjadi Sertifikat bebas dari permasalahan hukum.

Prosedur pendaftaran tanah secara *sporadik* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. Pendaftaran tanah secara *sporadik* dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, dimaksud dengan pihak berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atas kuasanya.
2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
3. Penetapan Batas Bidang-bidang tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
5. Pembuatan Daftar Tanah Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
6. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat untuk keperluan pendaftaran haknya.
7. Pembuktian Hak Baru. Untuk keperluan pendaftaran hak :
 - a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanahNegara atau tanah hak pengelolaan.

- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
 - d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 - e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pembuktian Hak Lama. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
 9. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
 10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.
 11. Pembukuan Hak. Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
 12. Penerbitan Sertifikat. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Adapun Faktor-faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah *Sporadik* dalam Mewujudkan *GOOD Governance* oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya Seperti yang dikemukakan oleh Maria Isabella S.H.,M.Si., selaku Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.²² Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sumber Daya Manusia Yang Masih Kurang Mengingat Luas Wilayah suatu Daerah Cukup Besar.

Sumber daya manusia yang masih kurang mengingat luas wilayah. sehingga untuk mendaftarkan seluruh tanah yang ada membutuhkan lebih banyak Sumber Daya

²² Hasil wawancara dengan Ibu Maria Isabella, selaku Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 25 Februari 2022.

Manusia yang mengetahui dan memahami tentang proses pendaftaran tanah *sporadik*. Mengingat semakin meningkatnya permohonan warga untuk mendaftarkan tanahnya dan begitu luasnya wilayah yang perlu dipetakan kembali secara sistematis tentunya memerlukan waktu dan tenaga yang cukup menguras. Kurangnya tenaga ahli yang mengerti dan memahami dalam pelaksanaan pendaftaran tanah *sporadik* tentu menjadi faktor yang menghambat pelaksanaan, sebab seperti yang sudah dijelaskan di atas bahwa setiap Badan Pertanahan Nasional membutuhkan Sumber Daya Manusia yang lebih dimaksimal. Seperti contoh dengan kondisi Sumber Daya Manusia (SDM) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya sekarang dirasa masih belum dapat secara maksimal dalam membantu masyarakat, hal ini mengakibatkan lambannya proses pendaftaran tanah secara *sporadik*.

2. Kurangnya Koordinasi antara Pihak terkait dengan Badan Pertanahan Nasional. Kurangnya Koordinasi dengan para pihak terutama dengan pihak Kelurahan dengan Badan Pertanahan Nasional sehingga hal ini tidak jarang memunculkan sengketa pertanahan yaitu perbedaan data yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan data-data yang ada di Kelurahan setempat. Pada tingkat kelurahan tanah-tanah masyarakat terpetakan secara manual sehingga terkait dengan batas-batas tanah masyarakat tidak diketahui dengan pasti. Sedangkan tanah-tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sudah secara sistematis terpetakan secara digital sehingga pada saat pendaftaran tanah baru pihak Badan Pertanahan Nasional dapat dengan mudah mengetahui apabila terdapat tumpang tindih lahan. Oleh sebab itu perlunya koordinasi antara pihak kelurahan dan Badan Pertanahan Nasional dalam menyusun perencanaan yang matang untuk pendaftaran tanah-tanah sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa.

3. Kurangnya Penyuluhan dan Edukasi Kepada Masyarakat akan Pentingnya Pendaftaran Tanah.

Kurangnya Penyuluhan dan Edukasi Kepada Masyarakat akan Pentingnya Pendaftaran Tanah. Sangat penting seharusnya warga masyarakat diberikan edukasi terkait dengan pentingnya pendaftaran tanah, bagaimana tidak saat ini masih banyak warga yang hanya mengandalkan Surat Tanah yang dikeluarkan oleh pihak kelurahan. Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya mengakui bahwa pihaknya mengakui minimnya penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah. Minimnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebabkan penyuluhan yang seharusnya rutin digelar kepada masyarakat menjadi tidak terlaksana. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Palangka Raya juga mengharapkan peran serta *stakeholder* dan seluruh lapisan masyarakat serta terutama mahasiswa agar turut serta aktif dalam pengabdian masyarakat dengan cara melakukan penyuluhan-penyuluhan hukum terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

4. Masih Banyak Tumpang Tindih Alas Hak Sebelumnya yang Dimiliki Pemilik Tanah.

Masih Banyak Tumpang Tindih Alas Hak Sebelumnya yang Dimiliki Pemilik Tanah. Masih banyak tanah yang tumpang tindih berdasarkan alas hak sebelumnya seperti Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan Surat Garap Palsu. Perlu diketahui bahwa Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dibuat pada tingkat kelurahan dan kecamatan tidak terdaftar secara digital sehingga cenderung terjadi tumpang tindih. SPT hanyalah sebuah Pernyataan dari Si Pemilik Tanah, akan Tetapi surat pernyataan tersebut harus diperkuat dengan ditandatangani oleh pihak-pihak Bertambitan atau yang berbatasan langsung dengan objek tanah tersebut. Apabila pihak bertambitan tidak bertanda tanagn maka menjadi tidak Sah SPT yang dibuat tersebut dan pihak kelurahan serta kecamatan tidak akan mengesahkan dan menandatangani SPT. Dalam Pembuatan SPT harus disertai tanda tangan dari Lurah dalam wilayah tanah tersebut kemudian harus diketahui dan ditandatangani oleh Camat dalam wilayah tanah yang bersangkutan. Bagi masyarakat yang kurang aktif menjaga dan memelihara tanahnya, tidak heran setelah ditinggalkan dan tidak dipelihara secara terus menerus tiba-tiba muncul pemilik baru atau orang yang juga mengklaim tanahnya. Akibatnya tanah tersebut kemudian menjadi sengketa dan tidak jarang akhirnya saling menggugat di Pengadilan. Agar tidak terjadi hal seperti ini seharusnya Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dibuat oleh kelurahan secepatnya dilakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) supaya terbukukan dengan baik.

5. Masih Adanya “Oknum” Mafia tanah

Masih Adanya “Oknum” *Mafia* tanah yaitu Kelompok atau Badan Hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menghambat penanganan kasus pertanahan. Tidak jarang terjadinya sengketa lahan adalah akibat ulah dari mafia-mafia tanah yang mana banyak tanah yang bukan hak miliknya tiba-tiba diklaim sepihak dan tidak jarang terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang dibuat tidak sesuai dengan yang seharusnya. Mafia-mafia tanah seperti ini biasanya bekerjasama dengan oknum pegawai pertanahan, hal seperti inilah yang justru mencoreng citra Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh sebab itu, Badan Pertanahan Nasional diseluruh Indonesia membuka diri untuk menerima laporan-laporan masyarakat apabila terdapat indikasi bahwa ada “oknum” *mafia* yang “bermain” dibidang pertanahan.

6. Masih Banyaknya Tanah yang Diterlantarkan.

Masih Banyaknya Tanah yang ditelantarkan, hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan. Masalah penelantaran tanah ini menjadikan faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, bagaimana tidak tanah-tanah yang ditelantarkan bertahun-tahun sudah tidak memiliki tanda batas bahkan terdapat pihak-pihak baru yang juga ikut mengklaim tanah tersebut. Oleh sebab itu, penting sekiranya agar tanah yang dimiliki oleh masyarakat agar dipelihara secara terus menerus dan dimanfaatkan dengan baik.

7. Kesadaran Hukum Masyarakat Kota Palangka Raya Masih Kurang Sehingga Hanya Mengandalkan Surat Kepemilikan Tanah yang Hanya Dikeluarkan Oleh Pihak Kelurahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Subhan Noor, S.Hut. selaku Lurah di Kelurahan Bukit Tunggal menyebutkan bahwa pendaftaran tanah di kelurahan hanya sebagai proses awal untuk pendaftaran tanah. Selebihnya masyarakat yang sudah mendaftarkan tanah di Kelurahan dan sudah diakui oleh pihak kelurahan maka harus segera mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya agar segera diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kelurahan Bukit Tunggal hanya membantu agar masyarakat dapat memperoleh haknya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan melakukan pengukuran tahap awal, karena kebanyakan masyarakat disini membeli tanah hanya berdasarkan surat lama dan belum menjadi Sertifikat Hak Milik. Oleh sebab itu Kelurahan Bukit Tunggal juga harus berhati-hati dan benar-benar melakukan pengecekan agar tidak menjadi masalah dikemudian hari.²³

Hasil wawancara tersebut di atas dapat diketahui bahwa salah satu faktor penghambat pendaftaran tanah di Kota Palangka Raya adalah kurangnya kesadaran dari masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah untuk mendapatkan status legalitas formal terhadap kepemilikan tanahnya. Perlu diketahui bahwa tanah yang sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) khususnya Kota Palangka Raya saja masih sering terjadi konflik atau permasalahan hukum, apalagi dengan tanah yang masih belum terdaftar. Selanjutnya, penelantaran tanah juga menjadi faktor penting yang mengakibatkan munculnya suatu konflik. Karena banyak yang mulai mengaku telah memelihara tanah semenjak tanah ditinggal atau tidak dijaga dan dirawat oleh pemilik asalnya. Terhadap permasalahan ini dapat diketahui bahwa antara Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya dan Pihak Kelurahan yang ada di Kota Palangka Raya belum menjalin sinergitas yang baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Kurangnya Kerjasama dan koordinasi yang baik membuat data yang ada di Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi tidak sinkron dengan data yang ada di Kelurahan. Kondisi seperti yang dijelaskan di atas, tentunya menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Konflik terhadap kepemilikan tanah tidak kunjung teratasi sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional sering menjadi sasaran masyarakat sebagai pihak Tergugat di Pengadilan. Permasalahan seperti ini seharusnya dapat teratasi apabila pihak Badan Pertanahan Nasional menerapkan prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam menjalankan pelayanan kepada masyarakat untuk mendapatkan kepastian terhadap pendaftaran tanah. Dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yang dimaksud meliputi asas: Kepastian hukum;

²³ Hasil Wawancara dengan Bapak Subhan Noor, selaku Lurah Kelurahan Bukit Tunggal, pada tanggal 24 Maret 2022.

Kemanfaatan; Ketidak berpihakan; Kecermatan; Tidak menyalahgunakan kewenangan; Keterbukaan; Kepentingan umum; dan Pelayanan yang baik.

Jika melihat pada fakta lapangan dan fakta hukum masih banyak tanah yang tumpang tindih berdasarkan alas hak sebelumnya seperti Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPT) dan Surat Garap Palsu. Hal seperti ini tidak akan terjadi jika Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menerapkan asas kecermatan terhadap data-data maupun arsip silsilah dan Riwayat tanah. Hasil wawancara dengan Bapak Subhan Noor, S.Hut Selaku Lurah di Kelurahan Bukit Tunggal pihaknya sudah memiliki Peta bidang tanah di wilayahnya.

Kami sudah memiliki data yang akurat terhadap kepemilikan tanah diwilayah administrasi kami, Peta bidang yang dimiliki pihak kami dapat dijadikan dasar acuan apabila masyarakat ingin mengetahui Riwayat tanah, SPT yang dipalsukan nantinya akan terdeteksi apabila tidak sesuai dengan yang ada dalam peta bidang.²⁴ Penjelasan Lurah Bukit Tunggal di atas, dapat diketahui bahwa pemalsuan data berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) sering terjadi apabila masyarakat langsung mendaftarkan tanahnya melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya. Pemalsuan yang biasa dilakukan adalah dengan membuat surat Pernyataan yang tidak benar seolah-olah yang bersangkutan adalah pemilik tanah namun kenyataannya tidaklah benar. Terkadang pemalsuan tersebut dilakukan dengan memalsukan tanda tangan orang-orang yang bertambitan langsung dengan tanah. Sebernarnya permasalahan ini dapat teratasi sejak dini jika setelah menerima dokumen-dokumen syarat pendaftaran tanah pihak Badan Pertanahan Nasional segera mengecek kebenaran data tersebut di Kelurahan. Hal seperti ini tidak dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya sehingga Surat Pernyataan Tanah (SPT) palsu dapat lolos dan menjadi dasar pendaftaran tanah baru di wilayah Kota Palangka Raya. Asas kepentingan umum juga sangat perlu untuk diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya. Kepentingan umum yang dimaksud disini adalah agar pihak Badan Pertanahan Nasional mengedepankan kepentingan masyarakat luas terhadap pentingnya memiliki Sertifikat tanah yang tidak bermasalah. Seringnya Pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai Pihak Tergugat terhadap sengketa kepemilikan tanah menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memikirkan dengan baik kerugian-kerugian yang dialami oleh masyarakat akibat produk Sertifikat yang sudah dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional.

8. Skema atau Alur Penetapan Hak Atas Tanah yang Kurang Optimal Dilakukan Oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan wawancara dengan Dinda, S.H. Selaku Koordinator Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran menjelaskan bahwa skema atau alur Penetapan Hak atas tanah dimulai dari mendaftarkan ke Loker untuk mendapatkan SK Pemberian Hak, SK Pemberian Hak ini akan keluar setelah Panitia A (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya) turun ke Lapangan untuk melakukan pengukuran. Setelah dilakukan

²⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Subhan Noor, selaku Lurah Kelurahan Bukit Tunggal, pada tanggal 24 Maret 2022.

Pengukuran maka Panitia A melakukan Sidang Panitia baru kemudian hasil diumumkan dan pengumuman disahkan. Setelah pengumuman disahkan SK Pemberian Hak akan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya. Setelah SK Pemberian Hak dikeluarkan maka Pemohon wajib membayar BPHTB ke Dinas Pendapatan Daerah.

Setelah serangkaian kegiatan sebelumnya telah dilakukan dan telah di verifikasi maka haknya dibukukan.²⁵ Berdasarkan penjelasan yang disampaikan oleh Dinda, S.H., selaku Koordinator Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kota Palangka Raya, tidak dijelaskan adanya koordinasi dengan pihak Kelurahan pada saat timnya turun ke Lapangan untuk melakukan Pengukuran. Selanjutnya setelah dilakukan wawancara dengan Heri Paskarianto selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan pihaknya menjelaskan bahwa survei dan pemetaan yang dilakukan berdasarkan penunjukan batas-batas oleh Si Pemohon. Berdasarkan penunjukan batas-batas oleh pemohon kemudian pihaknya membuat peta bidang dan jika tidak ditemukan tumpang tindih dengan data yang sudah ada di Badan Pertanahan Nasional maka pihak Pemohon dapat melanjutkan proses ketahap Penetapan Hak.²⁶ Tata cara seperti ini lah yang menurut Penulis akan cenderung bermasalah dikemudian hari.

Pihak Badan Pertanahan Nasional hanya mencocokkan dengan data yang sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional, jadi kecenderungan bermasalah tersebut karena belum semua tanah yang ada di Kota Palangka Raya terdata pada Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya. Permasalahan inilah yang seharusnya dapat diantisipasi dengan cara berkoordinasi dengan pihak Kelurahan. Jadi, faktor utama penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah *sporadik* untuk mewujudkan pelayanan publik menuju *Good Governance* oleh Badan Pertanahan Nasional terkhusus di Kota Palangka Raya adalah faktor banyaknya tanah yang tumpang tindih berdasarkan alas hak sebelumnya seperti Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan Surat Garap Palsu. Kemudian tidak terwujudnya Pelayanan Publik Menuju *Good Governance* di Kantor Badan Pertanahan Nasional terlihat masih adanya beberapa permasalahan yang terjadi akibat pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya tidak secara maksimal menerapkan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik (AAUPB) dalam menjalankan Pelayanan Publik terutama berkaitan dengan asas kecermatan, asas kepastian hukum dan asas kepentingan umum terhadap pendaftaran tanah *Sporadik* oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga tidak jarang aduan pelayanan publik yang ditujukan ke perwakilan Ombudsman Republik Indonesia di tingkat Provinsi tidak jarang terjadi..

4. Simpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah *Sporadik* dalam Mewujudkan *Good Governance* oleh Badan Pertanahan Nasional masih belum optimal dilaksanakan terutama di Kota Palangka Raya, hal ini dikarenakan proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit

²⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Dinda, selaku Koordinator Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 25 Februari 2022.

²⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Heri Paskarianto, selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, pada tanggal 25 Februari 2022.

sehingga melebihi dari aturan yang ditetapkan, serta masih sering terjadi konflik kepemilikan tanah antara subjek hukum pemilik tanah yang dikarenakan tidak optimal fungsi kerjasama dan kordinasi dengan baik antara Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya dengan pihak-pihak terkait terutama dengan pihak Kelurahan, dimana objek tanah berada yang dimohon oleh Si Pemohon untuk didaftarkan tanahnya agar memiliki legalitas yaitu Sertifikat, sehingga mengakibatkan data kepengurusan Sertifikat *Sporadik* tidak sinkron. Faktor-faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah *Sporadik* dalam Mewujudkan *Good Governance* pada Badan Pertanahan Nasional adalah sumber daya manusia yang masih kurang mengingat luas wilayah kota palangka raya, kurangnya koordinasi antara pihak Kelurahan dengan Badan Pertanahan Nasional, kurangnya penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, masih banyak tumpang tindih alas hak atas tanah sebelumnya yang dimiliki pemilik tanah, masih adanya "oknum" mafia tanah, masih banyaknya tanah yang ditelantarkan, kesadaran Hukum Masyarakat Kota Palangka Raya masih kurang sehingga hanya mengandalkan surat kepemilikan tanah yang hanya dikeluarkan oleh pihak Kelurahan, skema atau alur penetapan hak atas tanah yang kurang optimal dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional..

References

- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Cetakan: Satu, Bandung.
- Soetandyo Wignyosoebroto, 2008, *Hukum Kolonial Ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik Dalam Perkembangan Hukum Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 1980, *Pembinaan Hukum Rangka Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung Press.
- YW. Sunindhia, dkk, 2010, *Pembaruan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina Aksara.
- Mimi, 2017, "Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus)", <https://ej-uajy.ac.id/11196/>.
- Ridwan H.R, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Unmehopa Fricisky Marantina, 2016, "Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah", <https://ej-uajy.ac.id/10673/>
- Chandra S. 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan)*, Grasindo, Jakarta, hlm.3-4.
- Rendhik Andika, 2021, *BPN Palangka Raya-ANTARA Kerja Sama Perluasan Informasi*, <https://www.antaranews.com/berita/2337598/bpn-palangka-raya-antara-kerja-sama-perluasan-informasi-pertanahan>, Diakses pada tanggal 9 September 2021.
- Septina Trisnawati, 2021, *Aduan Ke Ombudsman Kalteng Masih Didominasi Masalah Pertanahan*, https://rri.co.id/palangkaraya/daerah/993514/aduan-ke-ombudsman-kalteng-masih-didominasi-masalah-pertanahan?utm_source=terbaru_widget&utm_medium=internal_link&utm_campaign=General%20Campaign, Diakses pada tanggal 9 September 2021.
- M. Nugroho, "Penerapan Standar Pelayanan Publik Pada Kelurahan Di Wilayah Kota Kediri", HP17 Jurnal Hasil Penelitian LPPM Untag Surabaya Vol. 01, No. 2016.

Darmanerus Duarmas Patar, 2016, *Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Pelayanan Publik Di Kantor Camat Kormomolin Kabupaten Maluku Tenggara Barat*, <https://ej.unsrat.ac.id/index.php/JAP/article/view/11741>, Diakses pada tanggal 20 Oktober 2021.

Niosi Nimas Ratu, "Penerapan Prinsip Good Governance Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon", *Rahayu* Vol. 9 No. 3 2021