

KINERJA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL DALAM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH

PERFORMANCE OF THE LAND OFFICE OF KENDAL REGENCY IN THE IMPLEMENTATION OF SOIL REGISTRATION TO ENSURE THE LEGAL CERTAINTY OF LAND

Muhammad Andhika¹ Ummar Ma'ruf²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: mandhika531@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: umar@unissula.ac.id

ABSTRAK

Dalam era pembangunan nasional saat ini, tanah memiliki arti yang lebih luas bagi negara Indonesia. Bukan hanya dalam aspek ekonomi, sosial, politik, budaya dan pertahanan. Kenyataannya dalam era saat ini semakin meningkatnya kebutuhan tanah dalam pembangunan menjadikan pola pikir masyarakat perkotaan maupun pedesaan ikut berubah. Sehingga dalam pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum hak atas tanah, agar tidak ada sengketa yang terjadi. Penelitian ini membahas tentang “KINERJA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL DALAM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH”. Ada 3 permasalahan yang diambil dari penulisan skripsi ini yaitu yang pertama mengenai bagaimana kinerja kantor pertanahan kabupaten Kendal dalam pendaftaran tanah, yang kedua apakah terdapat kendala dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dan bagaimana solusinya, dan yang ketiga apakah pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara rinci. Sumber data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dan data sekunder yang berupa bahan hukum. Metode pengumpulan data dengan wawancara secara langsung dengan narasumber, studi pustaka, dan studi dokumen. Dalam pengelola dan menganalisis data menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis dapat diambil kesimpulan bahwa kinerja kantor pertanahan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Pada pelaksanaannya kinerja kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa kendala seperti kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Namun terdapat upaya yang dilakukan dari permasalahan tersebut seperti adanya penyuluhan yang dilakukan oleh pihak kantor pertanahan kepada masyarakat seputar pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum dan diharapkan antara pihak kantor pertanahan dan masyarakat dapat bekerjasama secara kooperatif dalam program pendaftaran tanah yang menjadikan kepastian hukum hak atas tanah.

Kata Kunci : Kantor Pertanahan, Kinerja, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

In the era of national development today, land has a broader meaning for the country of Indonesia. Not only in the Comastia, social, political, cultural and defense aspects. In fact in the current era the increasing need for land in development makes the mindset of urban and rural people to change. So in the registration of land must ensure the legal certainty of land rights, so that no dispute occurs. This research discusses the "PERFORMANCE OF THE LAND OFFICE OF KENDAL REGENCY IN THE IMPLEMENTATION OF SOIL REGISTRATION TO ENSURE THE LEGAL CERTAINTY OF LAND". There are 3 problems taken from the writing of this thesis is the first about the performance of the land Office of Kendal District in the registration of land, the second whether there are obstacles in the maintenance of land registration in Kabupaten Kendal and how the solution, and the third whether land registration in Kabupaten Kendal can guarantee the legal certainty of land rights.

The research method used by the authors in this study is a juridical method of empirical approaches. The specification of the research used is a descriptive analysis of research that aims to describe in detail. The data source used is the primary data that is obtained directly from the field and the secondary data is a legal material. Methods of collecting data with interviews directly with interviewees, library studies, and document studies. In the organizer and analyzing the data using qualitative methods.

Based on the results of the research authors can be concluded that the performance of land Office DNatural Law of the year 1945 article 28 D paragraph (1) is mentioned that "everyone has the right to the acknowledgment, guarantee, protection and fair legal certainty and the same treatment in the presence of the law". These terms apply also in the land area. In the implementation of land Office performance in the registration of lands there are several obstacles such as the lack of public awareness to register the soil. But there is an effort made from the problem such as the counseling conducted by the Office of land to the community around the registration of lands in order to ensure the legal certainty and is expected between the office of the land and the community can cooperate cooperatively in the registration program that makes the legal certainty of land rights.

Keywords : land Office, performance, legal certainty of groundrights, Land registration.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam era pembangunan nasional saat ini, tanah memiliki arti yang lebih luas bagi negara Indonesia. Bukan hanya dalam aspek ekonomi, sosial, politik, budaya dan pertahanan. Kenyataannya dalam era saat ini semakin meningkatnya kebutuhan tanah dalam pembangunan menjadikan pola pikir masyarakat perkotaan maupun pedesaan ikut berubah. Dalam peraturan presiden No. 24 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjelaskan bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah. Pemerintah dalam hal ini sebagai sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang ada. Dimaksudkan disini, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Dalam upaya untuk melaksanakan tugas dan fungsinya, maka Badan Pertanahan Nasional telah menyusun struktur organisasi dan tata kerja perangkatnya mulai dari tingkat pusat sampai ke tingkat kabupaten/kota. Salah satu fungsi kantor Pertanahan Kabupaten/kota adalah melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pada era globalisasi saat ini sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas melayani masyarakat, lembaga pemerintahan harus bisa menyesuaikan diri dengan lingkungan dan perkembangan serta terus melakukan perbaikan. Tercapainya tujuan Organisasi sangat ditentukan oleh kinerja pegawainya saat menjalankan tugas. Organisasi pada umumnya mengharapkan pegawainya mampu menjalankan tugasnya secara efektif, efisien, produktif dan profesional. Hal tersebut bertujuan agar memaksimalkan sumber daya manusia dan tercapainya kinerja sesuai apa yang diinginkan oleh masyarakat. Penilaian kinerja merupakan sesuatu yang penting karena dapat meningkatkan kinerja secara optimal, akan tetapi penilaian kinerja birokrasi publik di Indonesia masih jauh dari kata sering dan masih jarang dilakukan. Berbeda dengan

organisasi swasta yang penilaian kinerjanya dapat dilihat dengan cara melihat keuntungan yang didapat setelah menunjukkan kinerja yang ada. Salah satu cara dalam pengukuran kinerja organisasi publik ialah perlunya informasi dari lingkup internal organisasi mengenai tingkat pencapaian dalam mewujudkan sasaran, tujuan, visi, dan misi organisasi tersebut. Akan tetapi, hal ini masih sangat sulit terwujud karena informasi tentang kinerja birokrasi belum mudah untuk diakses oleh masyarakat umum. Informasi yang sangat terbatas mengenai kinerja birokrasi publik ini disebabkan pemerintah masih menganggap kinerja merupakan suatu yang kurang penting.

Hal ini dapat dijadikan sebagai bukti bahwa pemerintah tidak serius dalam menjadikan kinerja sebagai suatu ukuran dalam mencapai tujuan organisasi. Saat ini pembangunan di bidang hukum pertanahan perlu dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang tidak sesuai dengan perkembangan pembangunan hukum, seperti yang tertera dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1060 (Lembaga Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaga Negara Nomor 2043, selanjutnya disingkat LN Nomor 104, TLN Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA).

Beschikkingsrecht merupakan teori tentang hak menguasai tanah yang dikemukakan oleh Van Vollenhoven. Menurut teorinya, hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat adat dan anggotanya adalah hak menguasai tanah, sebab mereka tidak mempunyai hak milik. Konsep dan pandangan teori ini diangkat sebagai arti hak ulayat. Sedangkan Hak Ulayat sendiri berasal dari bahasa Minangkabau yang berarti hak menguasai atas suatu lingkungan tanah yang dipegang oleh kepala persekutuan. Dengan diberikannya beberapa macam hak atas tanah baik perorangan atau badan hukum, adanya wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku untuk itu, kepada pemegang hak tersebut dibebankan kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya untuk menuju kepastian hukum. Walaupun tidak semata-mata terjaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.

Usaha untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hak-hak atas tanah melalui sarana pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini. Mejadikan hasil yang positif dalam usaha penataan pembangunan, penguasaan dan pemilikan tanah dengan mengesampingkan hal-hal yang sifatnya negatif. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menuju kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karena itu setiap ada permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang terjadi di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Saat hal tersebut terjadi, para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti dan sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat yang pada saat ini sebagai alat bukti formal. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata yang berbunyi” Alat- alat bukti terdiri dari atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah”. Dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah (Selanjutnya akan disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.

Ketidak pastian dalam waktu dan biaya sering dikeluhkan oleh masyarakat, yang disebabkan belum ditaatinya standar waktu dan biaya yang telah ditetapkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2008

tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) untuk Jenis Pelayanan Pertanahan tertentu. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai organisasi publik dituntut untuk meningkatkan kinerja pegawai yang ada dalam organisasi. Terutama pelayanan rakyat dalam pembuatan sertifikat tanah belum lah maksimal, kondisi birokrasi yang terkesan lambat mengakibatkan pelayanan yang berbelit, biaya yang tinggi dan waktu yang lama.

Dikabupaten Kendal sering terjadi permasalahan, dimana masyarakat sering memilih akta dibawah tangan dibanding mengurus di kantor yang memang mengurus permasalahan tersebut. Permasalahan-permasalahan yang sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu mengenai kompetensi sumber daya manusia yang belum memadai, motivasi kerja yang masih kurang, kurangnya pemahaman tentang perencanaan, dan rendahnya penyerapan anggaran, serta kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya guna menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya. Berdasarkan permasalahan tersebut terlihat adanya kekurangan dalam hal kinerja Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang mengakibatkan kurangnya pelayanan dalam pembuatan sertifikat tanah. Atas dasar permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Kepastian Hukum Hak Atas Tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kinerja kantor pertanahan Kabupaten Kendal dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah?
2. Apakah terdapat kendala dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dan bagaimana solusinya?
3. Apakah pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan dengan perumusan masalah dan tujuan yang diteliti oleh penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Metode pendekatan yuridis sosiologis merupakan metode pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan sebagai penunjang mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.

B. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu dengan memberikan gambaran atau mendeskripsikan objek yang diteliti yang dikaitkan dan dianalisa dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori ilmu

hukum dengan faktual dan akurat yang sehubungan dengan penyelesaian karya ilmiah tersebut.

C. Jenis dan Sumber Data

- a. Data primer : Merupakan metode pengumpulan data secara langsung melalui hasil wawancara yang diperoleh dari objek penelitian dengan maksud untuk mendapatkan data melalui tanya jawab dengan narasumber yaitu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal
- b. Data Sekunder : Merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung yaitu melalui data-data yang sudah didokumentasikan. Data sekunder berasal dari :
 1. Bahan Hukum Primer, yaitu sumber bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa literatur hukum dasar negara yaitu Pancasila, UUD 1945 dan peraturan perundang-undangan, terdiri dari : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Permen No. 5 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, yang terdiri dari dokumen-dokumen, hasil karya ilmiah, dan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai bahan hukum penunjang penelitian. Bahan hukum sekunder juga bisa berbentuk semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi seperti, jurnal-jurnal hukum, komentar atau putusan hakim, kamus-kamus hukum, buku-buku, surat kabar dan sebagainya.
 3. Bahan Hukum Tertier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

D. Metode Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

- a. Data Primer
Data primer diperoleh melalui wawancara. Wawancara merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan bertatap muka melalui tanya jawab antara penulis dengan narasumber terkait yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan proses wawancara bebas atau wawancara tidak terstruktur. Penulis tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan spesifik, namun hanya memuat poin-poin penting dari masalah yang ingin digali dari responden.
- b. Data Sekunder
Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan pengumpulan bahan-bahan pustaka yang berupa literatur, peraturan perundang-undangan (Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok Agraria), makalah dan bahan pustaka lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti agar mendapatkan gambaran dan pengertian secara teoritis.

E. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan yaitu, analisis yang berupa memberikan gambaran secara jelas dan konkrit mengenai masalah penelitian yang dibahas secara kualitatif. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif, dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Pendaftaran Tanah

Tanah merupakan aset yang bernilai tinggi. Selain itu, tanah merupakan kebutuhan vital bagi siapapun karena dapat dipergunakan dalam berbagai bidang, baik pertanian, pemukiman, perdagangan, industri, maupun pertambangan. Adanya pertumbuhan jumlah penduduk tiap tahunnya namun, tak dapat diiringi dengan pertumbuhan luas tanah memungkinkan setiap orang berupaya untuk memiliki dan menguasai tanah. Tak jarang, hal tersebut memicu munculnya konflik sengketa tanah di Indonesia.

Pemerintah mengeluarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan untuk memberikan kemakmuran, kebahagiaan dan kesejahteraan bagi negara dan rakyat. UUPA ini juga dimaksudkan untuk menekan terjadi konflik-konflik pertanahan dan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Karena ketika terjadi sengketa tanah, maka penyelesaian secara formal mengharuskan setiap pemegang hak atas tanah bisa membuktikan dengan bukti-bukti tertulis (sertifikat tanah). Di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat 2 Huruf C UUPA dan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selaku penyelenggaraan pendaftaran tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam bidang pertanahan di Kabupaten Kendal. Pelayanan pada Kantor Pertanahan terkait permasalahan pelayanan publik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan salah satu permasalahan pokok bagi kinerja institusi. Agar tidak mendapat sorotan yang lebih jauh di era reformasi ini maka kinerja pelayanan pada Kantor Pertanahan harus lebih diperbaiki.

Pemenuhan kebutuhan publik merupakan tanggung jawab dan kepentingan bersama antara pemerintah dan warga. Orientasi pemerintah mengedepankan publik tidak meminimalisir ruang partisipasi masyarakat, menitikberatkan pada nilai-nilai yang menjunjung tinggi keinginan dan kehendak rakyat, dan nilai-nilai yang dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pencapaian tujuan nasional dan keadilan sosial. Dengan demikian, pemerintah harus meningkatkan kinerja yang berkualitas

agar tujuan organisasi dapat tercapai sesuai yang diharapkan. Keberhasilan pengelolaan organisasi sangat ditentukan kegiatan pendayagunaan sumber daya manusia melalui manajemen sumber daya manusia (MSDM).

MSDM diperlukan untuk meningkatkan efektivitas sumber daya manusia dalam organisasi. Tujuannya adalah untuk memberikan kepada organisasi satuan kerja yang efektif. Kinerja pada tingkat organisasi bertujuan dalam menyesuaikan tujuan organisasi dengan tujuan tim dan individu, memperbaiki kinerja, memotivasi pekerja, meningkatkan komitmen, mengusahakan perbaikan dan pengembangan berkelanjutan, mendukung inisiatif kualitas total dan pelayanan pelanggan dan mendukung program perubahan. Hal yang demikian tersebut haruslah dapat diterapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2006.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal merupakan instansi Pemerintah yang melayani kegiatan masyarakat dalam pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Pembebanan Sertifikat Hak Atas Tanah dan kegiatan-kegiatan pelayanan pertanahan lainnya.

Berikut ini daftar kegiatan Kantor Pertanah Kabupaten Kendal Tahun 2019 :

NO	NAMA KEGIATAN	JUMLAH
1	Pendaftaran tanah pertama kali konversi/pengakuan/penegasan hak	47134
2	Pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak	1676
3	Pendaftaran tanah pertama kali pengakuan/penegakan hak	796
4	Pendaftaran tanah pertama kali pengakuan/penegasan hak wakaf	1
5	Pendaftaran tanah pertama kali wakaf untuk tanah yang belum sertifikat (tanah adat)	6
6	Pendaftaran SK Hak	118
7	Pendaftaran SK Perpanjangan/Pembaruan Hak	5
8	Peralihan Hak – Hibah	375
9	Peralihan Hak - Jual Beli	5756
10	Peralihan Hak – Lelang	52
11	Peralihan Hak - Pembagian Hak Bersama	339
12	Peralihan Hak – Pewarisan	913
13	Peralihan Hak - Tukar-menukar	8
14	Cassie	2
15	Ganti Nazar	9
16	Ganti Nama	26
17	Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan	36
18	Hak Tanggungan	5879

19	Hapusnya Hak	183
20	Merger Hak Tanggungan	6
21	Pelepasan Sebagian Hak	180
22	Pemecahan Bidang	5029
23	Pemisahan Bidang	52
24	Pencatatan Perubahan Penggunaan Tanah	78
25	Penggabungan Bidang	42
26	Perubahan Hak Atas Tanah	1393
27	Redistribusi Tanah	100
28	Roya	3608
29	Sertipikat Pengganti Karena Blanko Lama	86
30	Sertipikat Pengganti Karena Hilang	54
31	Sertipikat Pengganti Karena Rusak	13
32	Wakaf dari Tanah Yang Sudah Bersertipikat	61
Total		74016

Dengan adanya table di atas dapat diketahui berapa banyak total kegiatan program oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dengan total sebesar 74016 yang telah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Hal ini merupakan jumlah yang cukup banyak mengingat permohonan sertifikat pasti akan bertambah, sedangkan masih banyak tanggungan penyelesaian sertifikat dari tahun 2019. Dengan demikian sudah cukup maksimal walaupun tidak dipungkiri masih banyak kekurangan yang berasal dari dalam internal kantor maupun yang berasal dari eksternal kantor dalam penyelesaian pekerjaan. Dengan adanya program yang ada dengan sosialisasi yang baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat membantu kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sehingga menunjang kinerjanya lebih baik.

B. Kendala Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah DI Kabupaten Kendal Dan Solusinya

1. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal

PENGHAMBAT 1. dari pemerintah A. kurangnya tenaga kerja B. fasilitas yang kurang memadahi 2. dari masyarakat A. rendahnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah. B. masyarakat kesulitan dalam pemenuhan syarat pendaftaran. C. masyarakat tidak dapat membuktikan tanah tersebut hak miliknya. D. tumpang tindih antar tanah

- a. Faktor penghambat yang datang dari pemerintah, diantaranya:
- 1) Kurangnya Tenaga kerja.
Kurangnya jumlah tenaga kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, jika dibandingkan dengan luas daerah Kabupaten Kendal sangat luas, dengan luas wilayah 1.118,13 km² yang terdiri dari 20 kecamatan, 20 kelurahan, dan 266 desa maka tenaga kerja yang ada, baik tenaga pelaksana seperti tenaga pengukur maupun tenaga administrasi yang melayani masyarakat dirasakan masih kurang.
 - 2) Fasilitas yang kurang memadai.
Fasilitas alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, maka biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.
- b. Faktor penghambat yang datang dari masyarakat, diantaranya:
- 1) Rendahnya pengetahuan masyarakat Kabupaten Kendal akan prosedur pendaftaran tanah membuat proses pendaftaran tanah itu sendiri berjalan sangat lambat.
 - 2) Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data.
 - 3) Dalam prakteknya, banyak dijumpai kasus di mana masyarakat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Misalnya : ia mempunyai surat tanah atas tanah tersebut, yang merupakan warisan dari ayahnya, namun karena kurangnya pengetahuan akan hukum dalam membuat surat warisan, maka sulit dibuktikan ia adalah ahli waris yang sah dari tanah tersebut.
 - 4) Tumpang tindih antar tanah juga menjadi salah satu permasalahan yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah.

Berbagai kendala yang telah disebutkan di atas merupakan faktor penghambat kelancaran proses pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Kendal. Beragam upaya dan solusi telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan juga pemerintah, diantaranya :

2. Upaya Yang Dilakukan Dalam Penyelesaian Kendala Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

UPAYA PENYELESAIAN KENDALA
1. dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal
A. meningkatkan sumber daya manusia
B. memberantas calo
C. melakukan sosialisasi
2. dari Pemerintah
A. PRONA (Proyek Nasional Agraria)
B. PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)
C. Pembebasan Tanah

- a. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal
- 1) Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM)
Peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) dilakukan dengan cara misalnya mengikuti secara khusus program Diploma atau Sarjana dalam pemetaan dan pengukuran. Hal ini bertujuan agar pengukuran di lapangan berlangsung dengan baik dan tanpa kesalahan, sehingga tidak ada tanah yang tumpang tindih maupun salah ukur.
 - 2) Memberantas Calo
Calo akan memberatkan masyarakat karena meminta biaya pengurusan dari masyarakat. Hal ini akan semakin memberatkan masyarakat golongan ekonomi lemah untuk emndaftarkan tanahnya.
 - 3) Melakukan sosialisasi
Sosialisasi diperlukan untuk memperdalam pengetahuan masyarakat akan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, misalnya sosialisasi mengenai syarat apa saja yang harus dilengkapi, sehingga masyarakat tidak perlu terus datang kembali untuk melengkapi syaratnya satu per satu.
- b. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah.
- Upaya yang dilakukan pemerintah untuk mengatasi permasalahan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan beberapa program yang ada yaitu :
- 1) PRONA
Proyek Nasional Agraria yang biasa disebut PRONA merupakan legalisasi aset tanah atau proses administrasi pertanahan mulai dari adjudikasi, pendaftaran tanah, hingga penerbitan sertifikat tanah. Program Prona diselenggarakan secara nasional oleh Kantor Pertanahan/BPN. Program ini diselenggarakan dengan tujuan mempercepat pemenuhan hak dasar rakyat agar mendapat kepastian hukum kepemilikan tanah. Sasaran dari Program Prona adalah masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah dengan kriteria antara lain pekerja dengan penghasilan tidak tetap seperti petani, nelayan, pedagang dan buruh musiman, serta lain-lain mereka yang berpenghasilan tetap seperti pegawai swasta bergaji UMR, veteran dan sebagainya.
PRONA dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, pada ketentuan konsideran disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan catur tertib pertanahan, pemerintah melaksanakan pensertifikatan tanah secara masal untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Selain itu juga ditujukan untuk

menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis yang gunanya membuat tenang pemilik tanah dari tuntutan pihak ketiga.

2) PTSL

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang biasa disebut PTSL merupakan salahsatu program pemerintah yang digunakan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang seringkali belum terjamin haknya. Sehingga banyak terjadi sengketa dan perseteruan lahan di berbagai wilayah Indonesia. Pemerintah melalui kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL sendiri meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

Pelaksanaan PTSL di kantor Kabupaten Kendal dimulai dengan perencanaan sistematis kegiatan PTSL oleh kepala kantor Kabupaten Kendal dengan calon pra inventarisasi dan calon peserta. Kegiatan PTSL dimaksudkan untuk seluruh tanah di Indonesia yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. PTSL menerapkan beberapa program, termasuk penentuan Komite Ajudikasi PTSL, perpanjangan kemudian proses sertifikasi Landrights, diikuti oleh proses pemeriksaan tanah yang mencakup data fisik dan pengumuman yuridis plot bersama dengan bukti hak dan berakhir dengan penerbitan keputusan hibah hak untuk tanah.

Kebijakan pemerintah untuk mempercepat kepastian hukum hak atas tanah melalui PTSL adalah dasar di wilayah Kendal yang telah memiliki sertifikat seluas 13834,46 hektar. Jumlah paket yang belum disertifikasi di 281 126 kolom. Total luas lahan yang baru-baru ini disertifikasi 53,73 persen dari total petak tanah di Kendal. Sehingga harus menjadi kebijakan pemerintah dalam hal ini Kementerian Pertanian dan tata ruang perencanaan/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kementerian ATR/BPN, mengadakan program registrasi lahan yang sistematis penuh (PTSL). Sertifikat pendaftaran hak tanah melalui kegiatan PTSL, dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama secara sistematis. Sertifikat hak atas tanah melalui kegiatan PTSL dilakukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang plot di Indonesia.

c. Pembebasan Tanah

Program pembebasan sendiri yang dimana kantor pertanahan juga menggencarkan proses pengadaan tanah untuk pembangunan insfrastruktur atau fasilitas umum. Dengan pelaksanaan tugasnya dengan lancar dalam penyelesaian pengadaan tanah jalan tol semarang-batang yang merupakan

ganti untung dengan penyelesaian yang baik. Keberhasilan ini juga tidak lepas dari peran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Walaupun tidak dipungkiri bahwa dibalik kelancaran kegiatan pengadaan tanah tersebut terdapat kendala. Namun, semua kendala tersebut bisa diatasi berkat koordinasi yang solid dengan semua pihak seperti, camat, lurah maupun kepala desa untuk mengatasi kendala tersebut. Kendala tersebut seperti tanah yang pemiliknnya tidak tinggal di lokasi kegiatan.

C. Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal Dapat Menjamin Kepastian Hukum Ha Katas Tanah

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat rechtscadaster. Rechtscadaster artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknnya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknnya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.² Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga.

Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya. Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diuraikan secara jelas defenisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah 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 yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar. Sehubungan dengan adanya instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, pertanyaan yang timbul adalah mengapa Pemerintah berkepentingan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Hal ini dikaitkan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subjek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (objeknya) yang sebenarnya.

Jika setiap orang yang diberikan haknya ingin mengetahui data atas suatu bidang tanah yang diberikan hak kepadanya dan dipersilahkan untuk menyelidiknya sendiri mengenai keadaan tersebut, tentunya akan membutuhkan biaya dan waktu yang banyak, sedangkan hasilnya belum tentu benar. Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman. Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemilikannya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum hak atas tanah sudah menjamin kepastian hukum yang ada dengan program-program yang ada. Dengan banyak total kegiatan program oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dengan total sebesar 74016 yang telah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Hal ini merupakan jumlah yang cukup banyak mengingat permohonan sertifikat pasti akan bertambah, sedangkan masih banyak tanggungan penyelesaian sertifikat dari tahun 2019. Dengan demikian sudah cukup maksimal walaupun tidak dipungkiri masih banyak kekurangan yang berasal dari dalam internal kantor maupun yang berasal dari eksternal kantor dalam penyelesaian pekerjaan. Dengan adanya program yang ada dengan sosialisasi yang baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat membantu kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sehingga menunjang kinerjanya lebih baik.
2. Kendala yang dihadapi kantor pertanahan sendiri adalah kurangnya tenaga kerja, kurangnya fasilitas yang memadai, rendahnya pengetahuan masyarakat, kurang lengkapnya data, kurangnya bukti dan tumpang tindih antar tanah. Dengan kendala tersebut terdapat upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam penanggulangan kendala yang ada mulai dari segi sosialisasi kepada masyarakat, memberantas calo, meningkatkan sumber daya manusia, peningkatan program yang ada, dan peningkatan kualitas pekerja kantor pertanahan sendiri maupun dari segi dana.
3. Terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang dalam pelaksanaannya meliputi dari beberapa segi. Mulai dari segi pemilikannya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.

B. Saran

1. Bahwa kegiatan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sambas hendaknya semakin digalakkan guna mendapatkan data tentang penguasaan hak atas tanah yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar sebagai bentuk jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Dan maka upaya yang dapat dilakukan dalam keadaan tersebut adalah berupa penyuluhan hukum sebagai pendekatan kepada masyarakat untuk menjelaskan arti pentingnya pendaftaran hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum yang kuat terhadap penguasaan hak atas tanah.
2. Pada setiap penyelenggaraan kegiatan, maka akan senantiasa berhadapan dengan kendala/hambatan yang dialami. Oleh karena itu kemungkinan-kemungkinan hambatan/kendala yang akan dihadapi tersebut harus dipersiapkan dengan

cara/sistem yang dapat menekan sekecil mungkin munculnya hambatan/kendala tersebut dengan menerjunkan ke lapangan melakukan peninjauan secara langsung pada masyarakat dan obyek pendaftaran tanah.

3. Kekurangan-kekurangan yang ada dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ada dapat menjadikan tolak ukur bagi pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah Kabupaten Kendal cepat tanggap dan proaktif melakukan pelatihan bagi tenaga kerja untuk menutupi sekecil mungkin keterbatasan yang dialami guna suksesnya penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan bapak Dr. H. Umar Ma'ruf.,SH.,Sp.N.,M.Hum. selaku dosen pembimbing penulis.

Daftar Pustaka

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2. Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukm Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka Surabaya, Jakarta.
3. Adrian Sutedi, 2012, *Sertifika t Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
4. Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*,Arkola,Surabaya.
5. Wibowo, 2007, *Manajemen Kinerja, Edisi Kedua*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

6. Hasil wawancara dengan Mahyuni, S.H., M.Kn selaku Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Pada 15 Januari 2020
7. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152> (diakses tanggal 16 april 2020, pukul 21.25 WIB)
8. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri-ATR-Kepala-BPN/peraturan-kepala-bpn-ri-nomor-6-tahun-2008-2113> (diakses tanggal 13 oktober 2019, pukul 23.30 WIB)
9. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/peraturan-presiden-nomor-10-tahun-2006-1212> (diakses tanggal 9 oktober 2019, pukul 21.19 WIB)