

ARTIKEL TESIS

PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIS TERHADAP
TANAH BEKAS HAK ADAT DI KECAMATAN CIBAL
KABUPATEN MANGGARAI SETELAH BERLAKUNYA PP 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH



YOHANES BAPTISTA KOU

No. Mhs: 145202186

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2016

Kecamatan Cibai merupakan kecamatan dengan jumlah desa yang paling banyak, dibandingkan dengan Kecamatan lelak yang hanya memiliki 8 desa. Kecamatan Reok merupakan kecamatan dengan luas wilayah paling besar yaitu 59.801 ha, oleh karenanya akan dimekarkan menjadi 2 kecamatan yaitu Kecamatan Reok dan Kecamatan Reok Barat begitu juga dengan Kecamatan Cibai dimekarkan menjadi Kecamatan Cibai dan Kecamatan Cibai Barat.

4. Demografi

Jumlah penduduk pada tahun 2015 yang paling banyak berada di Kecamatan Langke Rembong. Diikuti oleh Kecamatan Ruteng dan Kecamatan Cibai. Rata-rata pertumbuhan penduduk setiap tahun di setiap Kecamatan cenderung semakin meningkat. Hal ini dipengaruhi oleh faktor buatan dan faktor alamiah yaitu arus migrasi dan /atau urbanisasi dan juga kelahiran dan kematian.

2. Sistem Pembagian Tanah Ulayat Masyarakat Manggarai

Asal mula bagaimana pembentukan lingko / tanah ulayat seperti yang kenal dikalangan masyarakat Manggarai dapat kita kaitkan dengan situasi prasejarah ketika masyarakat mulai beralih dari pola hidup berpindah-pindah ke bentuk kehidupan menetap, menentukan tempat yang tetap sebagai daerah hunian.

Tanah-tanah garapan yang diperoleh dengan merambah hutan oleh penduduk kampung itulah yang kemudian disebut lingko. Berapa banyak lingko untuk setiap kampung, sangat bergantung pada kemampuan warga adat itu untuk merambah hutan di sekitar huniannya dan juga sejalan dengan penambahan warga kampung. Masing-masing lingko, luasnya berbeda dan diberi identitas dengan nama tertentu, entah nama tumbuhan yang banyak ditemukan di tanah tersebut, nama sungai yang melintas di wilayah itu atau karakter geografisnya.

Tanah adat ini kemudian akhirnya berbatasan dengan tanah adat kampung lain, sehingga ditentukan batas yang pada akhirnya menjadi batas wilayah antar kampung sekaligus juga merupakan pengakuan atas hak / kepemilikan atas tanah adat masing-masing.

a. Pemilik / Pemegang hak atas tanah lingko

Bila memperhatikan bagaimana proses awal pola penguasaan tanah garapan yang disebut lingko/hak ulayat, maka dapat disimpulkan bahwa pemilik lingko adalah warga kampung adat, milik komunitas kampung.

b. Lingko sebagai tanah ulayat

Tanah-tanah adat, yang oleh hukum Nasional kemudian dikenal sebagai tanah ulayat (tanah adat) adalah tanah milik bersama warga kampung (komunitas) yang segala pengaturannya secara adat dipusatkan pada mbaru gendang (rumah gendang) Maka bila ada mbaru gendang tentu ada pula lingko-lingko yang menjadi lahan garapan warganya.

c. Pembagian Tanah ulayat Ke Warga

Siapa saja yang berhak atau boleh mendapat pembagian tanah lingko/ tanah ulayat, secara umum dapat dikatakan bahwa semua warga beo / kampung berhak atas tanah lingko / tanah ulayat. Namun demikian warga kampung ini dapat dikategorikan sebagai berikut:

1) Warga Beo / Kampung: sebagai ahli waris.

Yang dimaksudkan dengan warga beo asli yang merupakan keturunan genealogis (warga sesuku) yang dipandang sebagai tuan tanah di beo / kampung tersebut. Mereka ini dapat dikatakan sebagai ahli waris utama tanah ulayat.

2) Pendatang./ Long.

Selain warga beo yang berasal dari turunan sesuku, warga beo / kampung juga terdiri dari para pendatang dari beo lain atau suku lain yang tinggal menetap di beo / kampung tersebut. Atau juga warga yang menetap di sana karena ikatan perkawinan atau karena fungsi kemasyarakatan tertentu, seperti guru atau petugas lainnya. Para pendatang ini pun boleh mendapat pembagian tanah ulayat.

3) Kewajiban-kewajiban yang mengikat penerima tanah lingko/tanah adat.

Orang-orang yang menerima pembagian tanah lingko/tanah adat dengan sendirinya akan dianggap sebagai warga kampung, karena itu mempunyai keterikatan dengan hal-hal yang berurusan dengan adat di mbaru gendang/rumah adat, terutama yang berkaitan dengan upacara adat di kebun.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Faktanya, dalam kurun waktu hampir 45 tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78 juta persil.

Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkan bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib.

Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

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

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

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/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran

secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Kecamatan Cibal, Kabupaten Manggarai merupakan salah satu lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis pada tahun 2007 dilaksanakan oleh satu tim yang disebut Panitia Ajudikasi, dan pada tahun 2012 dilaksanakan oleh Tim PRONA.

Penetapan mekanisme rincian tugas Panitia Ajudikasi merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna terlaksananya proses pendaftaran tanah dengan baik. Penetapan fungsi, tugas, dan wewenang yang jelas sangat membantu anggota organisasi dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat terhindar dari perangkapan jabatan atau melebihi kewenangannya dalam bertindak.

Secara garis besar proses penyelenggaraan pendaftaran Tanah sistematis dapat dibagi dalam 3 tahap yaitu, sebagai berikut:

1. Tahap persiapan
2. Tahap pelaksanaan Ajudikasi sistematis
3. Tahap penyerahan hasil Ajudikasi

1. Tahap Persiapan Ajudikasi

Pada tahap persiapan setidaknya dilakukan lima kegiatan utama, yaitu meliputi :

a. Bimbingan Teknik Pelaksana

Dalam rangka pendaftaran tanah sistematis di Kecamatan Cibal agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sesuai rencana yang telah ditetapkan, maka terhadap personal Panitia Ajudikasi terlebih dahulu diberikan bimbingan pengetahuan dan keterampilan sebelum melaksanakan tugas. Bimbingan tersebut adalah berupa kursus kilat selama 20 hari kerja dengan materi tentang pengetahuan teknik, yuridis dan administratif mengenai masalah pertanahan.

b. Pengambilan Sumpah

Sesuai Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, sebelum melaksanakan tugasnya seluruh anggota Panitia Ajudikasi wajib disumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan

penekanan terhadap kesanggupan untuk mentaati keharusan atau untuk tidak melakukan larangan yang ditentukan.

Pengambilan sumpah Panitia Ajudikasi Kecamatan Cibai dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 2007 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai bertempat di ruang sidang Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai. Anggota Panitia Ajudikasi Kecamatan Cibai yang disumpah sebanyak 18 orang.

c. Penyuluhan

Sebelum dilaksanakan kegiatan penyelenggaraan pendaftaran sistematis terlebih dahulu dilaksanakan penyuluhan kepada masyarakat/ masyarakat pemilik tanah di wilayah Kecamatan Cibai, kegiatan penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, Panitia Ajudikasi dan Camat Cibai serta para tokoh dan sesepuh masyarakat.

Adapun fungsi daripada tim penyuluh adalah menanamkan motivasi dan menjelaskan masalah seputar kegiatan pendaftaran tanah sistematis kepada masyarakat. Tugas tim ini adalah dalam rangka peningkatan registrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah sistematis. Adapun kewajiban tim penyuluh adalah menampung aspirasi masyarakat dan menjawab setiap pertanyaan masyarakat secara tuntas.

d. Mengadakan Penelitian Pendahuluan

Dalam penelitian pendahuluan ini Tim Ajudikasi melakukan pengumpulan data di Kantor Pertanahan Manggarai terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dengan cara memploting gambar situasi pada peta kerja. Selain itu tim juga melakukan identifikasi di kantor Kecamatan Cibai untuk memperoleh data mengenai status tanah dan jumlah wajib pajak menurut buku Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Tahap Pelaksanaan Ajudikasi Sistematis

Dalam tahap pelaksanaan ini para Satgas Yuridis bersama Satgas Pengukuran melaksanakan tugasnya dalam tahapan kegiatan :

- a. Melakukan koordinasi dengan ketua RT, dan RW, serta Aparat Kecamatan untuk memberikan informasi bahwa pendaftaran tanah sistematis segera dimulai pelaksanaannya.
- b. Penyuluhan langsung oleh Satgas, orientasi lapangan dan pemberitahuan kepada warga untuk memasang tanda batas/patok atas tanahnya masing-masing.
- c. Ajudikasi di lapangan oleh Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran.
- d. Pengumuman

Dari data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah yang sudah diajudikasi dan diukur serta selesai perhitungan luasnya selanjutnya dibuat peta bidang. Bersamaan berkas-berkas permohonan ajudikasi diperiksa satu persatu dan dibahas pada rapat Panitia Ajudikasi bersama Satgas Yuridis dalam rangka memberikan fakta dan data kearah pengumpulan status tanahnya.

e. Pengolahan Blanko Sertipikat.

Satu komponen dalam rangka pendaftaran tanah sistematis yang tidak dapat dipisahkan yaitu pengadaan dan penggunaan blanko sertipikat. Blanko sertipikat penting sekali artinya sebagai media penerbitan sertipikat tanah, karena blanko-blanko ini tidak sembarang dapat diperoleh. Akan tetapi blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan sertifikat. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko sertifikat harus sangat diperhatikan supaya penggunaannya benar-benar sesuai ketentuan yang berlaku.

f. Penerbitan Sertifikat

Dalam target yang telah ditetapkan sebanyak 1.000 sertifikat atau data fisik yang teridentifikasi sebanyak 1.532 bidang tanah yang belum bersertifikat. Panitia Ajudikasi dapat mengumpulkan data yuridis berupa surat-surat tanah yang merupakan alas hak sebanyak 1.000 berkas, hal ini berarti 532 bidang tanah tidak mendaftar menjadi peserta ajudikasi, karena bidang tanah tersebut bermasalah dengan alas hak. Sampai dengan akhir kegiatan ajudikasi di Kecamatan Cibai Panitia Ajudikasi berhasil menerbitkan sebanyak 1.000 buah sertifikat.

3. Tahap Penyerahan Sertifikat

Dalam tugas akhir Panitia ajudikasi yaitu menyerahkan hasil pendaftaran tanah sistematis berupa Sertifikat Tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah kepada para peserta Ajudikasi, dari jumlah 1.000 buah sertifikat yang telah dapat diterbitkan telah diserahkan seluruhnya kepada masyarakat.

4. Faktor-Faktor Yang Menjadi Kendala Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai banyak terdapat faktor-faktor penghambat berjalannya proses pensertifikatan tersebut. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Akan Pentingnya Pendaftaran Tanah

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program pendaftaran tanah secara sistematis untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.

2. Faktor Kurang Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertifikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja.

Diungkapkan oleh Drs. Benyamin Susiantara M.Hum. wawancara pada tanggal 11 april 2016, tempat di Desa Pagal, Kecamatan Cibal, Kabupaten Manggarai. Beliau selaku salah satu anggota dari panitia pelaksana ajudikasi yang ada di Kecamatan Cibal, sebagai berikut:

- a. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

3. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian dilapangan, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.

4. Faktor Anggapan Diperlukan Waktu yang Lama Dalam Pengurusan Sertifikat

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama sangat masuk akal, sebagaimana terungkap dari responden yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual.

5. Adanya Perselisihan Antara Warga Pemilik Tanah Tersebut

Banyak juga perselisihan antara warga pemilik tanah baik berkaitan batas-batas juga antara ahli waris dimana banyak tanah yang belum dibagikan oleh orang tua sehingga terjadi perebutan ahli waris dan adanya tanah yang sudah di jual belum dibuatkan surat jual beli sehingga mengakibatkan terjadinya saling klaim.

6. Faktor Anggapan Alas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Sudah Sangat Kuat

Berdasarkan hasil penelitian, responden yang kurang mengetahui fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian besar beranggapan bahwa alat bukti yang dimiliki selama ini seperti surat keterangan camat/kepala desa, atau tanpa alat bukti tertulis tetapi masyarakat sekitar tanah mengakuinya merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah tersebut sehingga keyakinan tersebut akan semakin kuat.

5. Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala Dalam Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kabupaten Manggarai

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas adat di Kabupaten Manggarai banyak menghadapi kendala yang di hadapi di masyarakat, oleh karena itu dilakukan upaya-upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut. Upaya-upaya untuk mengatasi kendala maupun permasalahan tersebut oleh BPN Manggarai antara lain :

1. Upaya Yang dilakukan BPN Terhadap Pemahaman Masyarakat Akan Pentingnya Pendaftaran Tanah

Memberikan pemahaman kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh pasal 19 UUPA, juga 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Dalam rangka 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 rumah-rumah susun yang sudah terdaftar.

Selain itu juga Badan Pertanahan Nasional menjelaskan dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan atuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah, jual beli, lelang, dan pembebanan hak tanggungan.

Badan Pertanahan Nasional menjelaskan tentang program Pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib administrasi pertanahan dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk memwujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Upaya BPN Dalam Memberikan Pemahaman Kepada Masyarakat Akan Pentingnya Fungsi Sertifikat Tanah

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai melakukan penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah yang mana sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

3. BPN Menjelaskan Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Yang Tidak Mengeluarkan Biaya Yang Banyak

Badan Pertanahan Nasional kabupaten Manggarai dalam hal ini melakukan penyuluhan kepada masyarakat akan pendaftaran tanah secara sistematis ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik atau sendiri-sendiri dimana bahwa jika melakukan pendaftaran tanah secara sporadik pemohon harus menyiapkan dokumen-dokumen yang lengkap dan juga memerlukan biaya yang banyak dilihat dari ukuran luas tanah sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis biaya yang dikeluarkan mura dan tidak berbelit-belit seperti halnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masing-masing individu karena ini merupakan perogram pemerintah dalam rangka melakukan penataan tanah-tanah bersertifikat.

4. Menyediakan Informasi Kepada Pihak-Pihak Bahwa Waktu Yang Diperlukan Dalam Program Pendaftaran Tanah Ini Tidak Memakan Waktu Yang Lama

Penyuluhan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis ini tidak memakan waktu yang lama jika dibandingkan dengan melakukan pendaftaran secara individu yang memakan waktu bisa sampai 1 (satu) tahun dimana pendaftaran tanah ini memakan waktu 30 (tiga puluh) hari.

5. Upaya BPN Dalam Mengatasi Perselisihan Antara Warga

Salah satu kegiatan dalam program strategis Badan Pertanahan Nasional RI lainnya adalah percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

6. BPN Menjelaskan Akan Pentingnya Alas Hak Atas Tanah

5. Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai:

1. Faktor Pendukung Dari Tim Ajudikasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
2. Faktor Pendukung Dari Peserta Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
3. Faktor Pendukung Dari Pemerintah Desa

E. Kesimpulan

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan dan dipadukan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan, kemudian dianalisis dengan cara kualitatif penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai jika dikaji menggunakan teori efektivitas sudah berjalan dengan baik walaupun masih terdapat beberapa kendala tapi masih bisa diatasi hal ini dapat dilihat dari tingkat animo masyarakat yang berpartisipasi dalam menjalankan program pendaftaran tanah secara sistematis, selain itu juga pendaftaran tanah secara sistematis ini juga berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertifikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini.

2. Faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah :

- a) Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah.
- b) Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat.
- c) Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah.
- d) Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.
- e) Adanya perselisihan antara warga pemilik tanah tersebut.
- f) Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah kuat .

3. Upaya-upaya yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai dalam mengatasi kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah :

1. Upaya yang dilakukan BPN terhadap pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Upaya BPN dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat akan pentingnya fungsi sertifikat tanah.
3. BPN menjelaskan tentang pendaftaran tanah secara sistematis yang tidak mengeluarkan biaya yang banyak.
4. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak bahwa waktu yang diperlukan dalam program pendaftaran tanah ini tidak memakan waktu yang lama.
5. Upaya BPN dalam mengatasi perselisihan antara warga.
6. BPN menjelaskan akan pentingnya alas hak atas tanah.

F. Saran

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulismemberikan saran sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Kepada masyarakat supaya tidak merasa enggan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, mengingat akan pentingnya bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.
4. Kepada kantor pertanahan agar dapat memberikan sosialisasi hukum di bidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga diperoleh pemahaman dan keterangan yang lebih jelas mengenai manfaat pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kabupaten Manggarai.

Daftar Pustaka

- Achmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Pers, Jakarta.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Pemberian Hak Atas Tanah Negara* jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* jilid III, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Budi harsono, 2005, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- David Berry, 1995. *Pokok-Pokok Pikiran dalam Sosiologi*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2007, *Sosiologi Hukum Kotemporer, Interaksi Hukum, Kekuasaan dan Masyarakat*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi setia tunggal, 2009, *Peraturan Pertanahan*, Haravindo, Jakarta.
- Herman Hermit, 2003, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)* UB press, Malang.
- Nngoro Adi M. (2006), *Budaya Manggarai Selayang Pandang*, Nusa Indah, Ende.
- Supardi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1988, *Efektifitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, CV. Ramadja Karya, Bandung.
- Rais, Kamardi H. 2004. *Status Tanah Ulayat dan Potensinya*. Padang : Padang Ekspres
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Verheijen, A. J. (1991), *Manggarai Dan Wujud Tertinggi*, LIPI-RUL, Jakarta.

Yudi Setiawan, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayu Media, Malang

