

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH TENTANG HAK MILIK BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SAMBAS

Juniarbi Habibi

Mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas

ABSTRACT

This research started from seeing the phenomenon that the implementation of land registration regarding property rights was felt to be less than optimal in its service, therefore further research was carried out. This study aims to obtain clear information on: 1) Implementation of land registration based on government regulation no. 24 of 1997 in Sambas Regency. 2) Factors inhibiting the implementation of land registration rights based on government regulation no. 24 of 1997 in Sambas Regency. The subject of this research is the application for land ownership rights and employees of BPN Sambas. To obtain data related to the research focus, the researcher conducted interviews, observations and documentation. The data analysis technique used is qualitative data analysis. In this study, researchers used two techniques, namely: 1) Triangulation Technique, 2) Member Check Technique. The results of the study can be concluded: 1) Implementation of land registration based on government regulation no. 24 of 1997 in Sambas Regency, namely: Letter of application to the head of the land office. The identity of the applicant, in the form of an Identity Card (KTP) showing the name, address, occupation, identity card number of the applicant which is photocopied as needed and legalized according to the address of the applicant's identity. Identity Card must be valid at the time of first land registration. Photocopying and legalization by the village head concerned aims to avoid fraud in the process, such as identity falsification. Application letter addressed to the head of the Land Office where the land object in question is located. In this application letter, the applicant must fill in his/her identity and land identity as well as fill in what case this application is submitted. 2) Factors inhibiting the implementation of land registration rights based on government regulations 24 of 1997 in Sambas Regency, namely: The assumption is that it takes a long time to process a certificate, the assumption that a certificate is only needed if there is a need to apply for a loan at a bank as a guarantee for granting credit which will be used as an object of mortgage. The assumption that land rights are owned is very strong. Based on the results of the research, people who do not understand the function and use of certificates, some think that land that has been registered is meaningful if the land has a certificate.

Keyword: Land Registration, Property Rights, Government Regulation No. 24 Year 1997

ABSTRAK

Penelitian ini berawal dari melihat fenomena yang terjadi pelaksanaan pendaftaran tanah tentang hak milik dirasakan kurang optimal dalam pelayanannya oleh sebab itu dilakukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang jelas tentang: 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas. 2) Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas. Subjek penelitian ini adalah permohonan hak milik atas tanah dan pegawai BPN Sambas. Untuk mendapatkan data yang berhubungan dengan fokus penelitian, peneliti mengadakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik

analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua teknik yaitu: 1) Teknik *Triangulasi*, 2) Teknik *Member Check*. Hasil penelitian dapat disimpulkan: 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas yaitu: Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan. Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisasi oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas. Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Di dalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. 2) Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas yaitu: Anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Anggapan atas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Hak Milik, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai Negara yang merdeka, dan kemerdekaannya itu dicapai berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa serta melalui perjuangan seluruh rakyat Indonesia. Pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya, pembangunan masyarakat secara seluruhnya dengan Pancasila sebagai dasar Negara dan pedoman. Pembangunan Nasional dilaksanakan secara merata di seluruh tanah air untuk perbaikan taraf hidup yang berkeadilan sosial yang menjadi cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia yang tertuang dalam pembukaan UUD 1945 alenia ke empat (Roestandi Ardiwilaga, 2017: 37).

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari (Elsa Syarief, 2014: 76). Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Lebih-lebih di Indonesia sebagai Negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian. Manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan. Oleh karena itu tidak mengherankan jika setiap manusia yang ingin memiliki dan menguasainya menimbulkan masalah-masalah tanah, seperti dalam mendayagunakan tanah. Manusia dalam mendayagunakan tanah tidak seimbang dengan keadaan tanah, hal ini dapat memicu terjadinya perselisihan antar sesama manusia seperti perebutan hak, timbulnya masalah kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan terhadap kelestariannya.

Menurut S. Chandra (2003: 3), tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistis komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.

Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Hukum Tanah Nasional. Secara umum UUPA membedakan tanah menjadi Tanah Hak dan Tanah Negara. Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani suatu hak di atasnya, tanah hak juga dikuasai oleh negara tetapi penggunaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu di atasnya. Sedangkan Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3). Menyadari begitu berarti dan pentingnya fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan dibidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kantor Pertanahan Kota Sambas merupakan salah satu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional, hal ini terbentuk sebagai salah satu wujud dari penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Kantor Pertanahan Kota Sambas tetap mengacu pada UU Pokok Agraria (UUPA). Maupun peraturan perundang-undangan yang lain yang meliputi peraturan penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak milik atas tanah negara perlu diatur dalam suatu perundang-undangan. Dari Kantor Pertanahan Kota Sambas tercatat bahwa masyarakat telah cukup mengerti pentingnya peranan kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini terbukti dari banyaknya permohonan hak milik atas tanah negara bebas yang mereka ajukan. Namun pada kenyataannya masih banyak terdapat tanah yang belum bersertifikat.

Salah satu faktor yang menjadi penyebab belum maksimalnya pelaksanaan kepastian hukum hak atas tanah, dikarenakan masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan arti penting sertifikat tanah. Disamping itu adanya faktor yang berkembang di masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa pelayanan instansi pertanahan berbelit-belit dengan proses yang tidak jelas, banyak memakan waktu, tenaga dan biaya serta keluhan lainnya. Maka dari itu diperlukan paparan mengenai pelayanan permohonan hak atas tanah. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *Juncto* Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangan,

eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan, dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektivitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan.

Begitupun dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut, “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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”.

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, berdampak pada beberapa hal seperti dalam pengurusan hal milik tanah yang memakan waktu lama sehingga oleh masyarakat belum terwujud harapannya sebagaimana mestinya, sehingga peneliti tertarik untuk mengkaji lebih jauh lagi tentang, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Di Kabupaten Sambas”

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menjabarkan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah hukum empiris. Menurut Soerjono Soekanto bahwa hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum dengan pendekatan penelitian lapangan atau faktual keadaan yang terjadi pada lingkungan sosial masyarakat (Soekanto, 2006). Pada konteks ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di lapangan, pada konteks ini di masyarakat Perumahan Hijau Daun Asri dan *developer*. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (Waluyo, 2002). Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang didasarkan pada hukum Islam yang bersumber dari Alquran dan hukum positif (Soekanto, 2006)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas

Berdasarkan keterangan yang didapat dari kantor BPN Sambas untuk pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sambas (Wawancara dengan petugas BPN Kabupaten Sambas pada tanggal 17 Juli 2020). Proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas diantaranya harus memenuhi syarat-syarat diantaranya:

- a. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan. Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisasi oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas. Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Di dalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. Surat permohonan ini diajukan beserta lampiran-lampiran yang lainnya.
- b. Surat penguasaan fisik. Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat oleh pemohon pada lembar formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak berisi tentang identitas pemohon mulai dari Nama, Umur, Pekerjaan, Nomor KTP, dan Alamat pemohon serta menjelaskan letak tanah mulai terletak di Jalan apa, RT/RW berapa, Desa/Kelurahan Mana dan Dipergunakan untuk apa. Selain identitas pemohon dan identitas tanah tidak lupa harus mencantumkan batas-batas tanah sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan dan sebelah barat.
- c. Surat pernyataan telah memasang tanda batas. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas oleh pemohon berisi tentang identitas pemohon serta identitas tanah serta menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah, dan pada pemasangan tanda batas tersebut tidak ada keberatan dari para pemilik tanah yang berbatasan disertai nama dan tanda tangan atas persetujuan tanda batas tersebut oleh pemilik yang berbatasan lalu ditandatangani juga oleh pemohon dan disertai materai sebesar Rp. 6000.
- d. Surat keterangan riwayat tanah. Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisasi oleh kepala desa atau lurah bersangkutan serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan di sertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah.
- e. Surat keterangan tidak dalam sengketa. Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa, tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain. Batas-batas tanah harus menyebutkan batas utara, selatan, timur dan barat, luas tanah serta jenis tanah. Surat pernyataan ini dibuat oleh kepala desa atau lurah dan ditandatangani oleh kepala desa atau lurah yang bersangkutan.
- f. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas. Surat Pernyataan menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Pada surat pernyataan

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Loket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Pada loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya-biaya sesuai ketentuan Kantor Pertanahan antara lain:

- a. Biaya pendaftaran

- b. Biaya pengukuran
- c. Biaya pemeriksaan tanah

Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor Pertanahan, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah dalam tempo sekurang-kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan. Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Pertanahan mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada Kantor Pertanahan dan pihak Pertanahan meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak Pertanahan melakukan survey ke lapangan tempat objek berada.

B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sambas

Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas diantaranya:

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.
 - b. Adanya NBPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB11b. 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, seperti:
 - 1) Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
 - 2) Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- 12c. Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam hal Pendaftaran tanah di Kabupaten Sambas sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala

Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

- c. 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.^{13d}. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.^{14e}.

Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.^{15f}. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti paparkan, maka dapat disimpulkan beberapa hal yaitu :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas yaitu: Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan. Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisasi oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas. Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Di dalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan.
2. Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 di Kabupaten Sambas yaitu:

- a. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama.
- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- c. Anggapan atas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya.
- d. Kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaemi, (2001), *Cara Memperoleh Tanah Dari Tanah Negara dan Tanah Hak*, (Majalah Masalah-Masalah Hukum, Undip Semarang Vol. XXX No. 3 Juli-September.
- Danim, Sudarnim, (2002), *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung: C.V Pustaka Setia.
- Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, (1998), *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Elsa Syarif, (2014), *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: KPG.
- Hamid, Darmadi, (2011), *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta.
- Ida Irawati, (2005), *Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) Untuk Tanah-Tanah Warisan Di Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali*, Universitas Ponegoro, Semarang.
- K. Wantjik Saleh, (1990), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Karina Gita Sahprada, (2018), *Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung*, Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung.
- Martiana Dwi Rahayu, (2018), *Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur Di Desa Sinarsari Kecamatan Kalirejo Kabupaten Lampung Tengah*, skripsi: Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Moh. Kusnardi & Bintan R. Saragih. 2008. *Ilmu Negara*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Mudzhar, M Atho. *Pendekatan Studi Islam dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Muhammad Fauzi Rijal, (2007) *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

- Munadi, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah*. Sambas: IAI Sambas, 2018.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Nae, Fandri Entiman. “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang
- Namawi, Hadari, (2003), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada.
- Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim, (1998), *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- R. Soeprapto, (1986), *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta: CV. Mitra Sari.
- Roestandi Ardiwilaga, (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: N.V. Masa Baru.
- S. Chandra, (2003) *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Jakarta: Grasindo.
- Salaman Maggalatung, dan Amrizal Siagian. *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*. Jakarta: Press UIN, 2015.
- Salindeho. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sangadji ZA. *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam Gugatan Pembatalan Hak Atas Tanah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Saputra, Riki Dendih. “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat
- Sudarwan Danim, (2002), *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung: C.V Pustaka Setia.
- Sugiyono, (2007), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, (2008), *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Suparto Wijoyo. *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (enviromental Disputes Resolution)*. Surabaya: Airlangga University Press, 2003.
- Supriadi, (2007), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tauhid, Mochammad. *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press, 2009.
- Usman, Rachmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- W.J.S, Poerwadarminta, (1991), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wawancara. Desmanto, SH sebagai Kasubsi Pengendalian Pertanahan, di Kantor BPN Kab. Sambas, Tanggal 17 Februari, 2020.