Peran Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah: Sebuah Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah

Taupiqurrahman¹, Syamsul Hadi², Gilang Abi Zaifa³

¹Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, taupiqurrahman@upnvj.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

³Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

ABSTRACT

Land registration is one of the efforts to protect the community's ownership rights over the land they possess. In land registration, the primary starting point is the village government, as all origins of land registration must go through the village government. In carrying out its role, the village government often encounters obstacles that disrupt the land registration process. The purpose of this research is to identify the obstacles faced by the village government in its role in land registration and to determine the efforts needed to enhance the village government's role in land registration. The research method used is a normative juridical approach with a focus on legal regulations, supplemented by interview results. The results of the discussion reveal several obstacles experienced by the village government in carrying out its role in land registration. These obstacles include unresolved land ownership disputes, unclear land boundaries, limited human resources at the village level, and the absence of standardized regulations regarding supporting land registration documents. The efforts required to enhance the village government's role in land registration include conducting public awareness campaigns about the importance of land registration, providing training to village government personnel, and establishing standardized documentation for supporting land registration documents.

Keywords Land Registration; Village Government; Land Rights

Cite This Paper Taupiqurrahman, Hadi, S., & Zaifa, G. A. (2023). Peran Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah: Sebuah Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah. *Legal Spirit*, 7(2).

PENDAHULUAN

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa tugas negara adalah untuk menjaga keamanan dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia dengan tujuan menciptakan keadilan sosial. Saat ini, Indonesia berusaha untuk mengejar ketertinggalan ekonomi dibandingkan dengan negara-negara lain di dunia. Salah satu faktor yang berpengaruh besar terhadap pertumbuhan ekonomi adalah tingkat investasi yang masih rendah di Indonesia. Dampak yang bisa dirasakan dan menjadi kekhawatiran ke depan adalah peningkatan angka pengangguran, yang dapat menghadirkan risiko middle income trap bagi Indonesia.

Setelah disahkannya undang-undang cipta kerja, pemerintah telah melakukan sejumlah perubahan dalam regulasi pelaksanaannya. Salah satu regulasi yang diterbitkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini bertujuan untuk mengharmoniskan, menyelaraskan, memperbaiki, dan mencabut ketentuan yang telah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang tentang Cipta Kerja. Beberapa ketentuan yang dicabut

antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Selain itu, peraturan ini juga akan memperbarui ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 diterbitkan sebagai tindakan nyata dari pemerintah untuk melindungi pemilik hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan otoritas kepada pemegang hak untuk memanfaatkan atau mengambil keuntungan dari tanah yang dimilikinya.¹ Dalam lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pendaftaran Tanah, delegasi wewenang yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam hal tanah terbatas. Ini disebabkan karena tanah merupakan kewenangan pemerintah pusat dan bukan termasuk dalam kategori Pelayanan Dasar. Meskipun menjadi kewenangan pemerintah pusat, undang-undang pemerintah daerah masih memberikan sejumlah kewenangan kepada pemerintah daerah dalam hal pertanahan.

Pemerintah Kabupaten	daerah	Pemerintah Propinsi	Daerah	Pemerintah Pusat
Perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya dalam kabupaten/kota	Daerah	Perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya lintas kabupaten/kota dalam 1 (satu) Daerah provinsi.		Perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya lintas Daerah provinsi

Tabel 1. Kewenangan Pemerintah dan Pemerintah Daerah Urusan di sub Bidang Perencanaan Penggunaan Tanah

Pada tabel di atas, tidak terlihat kewenangan pemerintah dalam pendaftaran tanah. Namun undang-undang memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk memberikan Pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) Daerah kabupaten/kota. Pemerintah Daerah terdiri dari pemerintah daerah propinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota. Salah satu pemerintah daerah di Indonesia yaitu pemerintah daerah Kabupaten Indramayu. Kabupaten Indramayu salah satu kabupaten di Propinsi Jawa Barat dengan jumlah penduduk Tahun 2021 mencapai 1.832.498. Jumlah tersebut tersebar dalam 31 Kecamatan di Kabupaten Indramayu. Menurut Staf Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, Bambang Rudi, pada tahun 2023 untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tersebar pada beberapa kabupaten/kota di Jawa barat. BPN Provinsi Jawa Barat terus melakukan monitoring terkait proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN kabupaten/kota di Jawa Barat.

Dari 317 desa yang ada di Kabupaten Indramayu tersebut, belum semua bidang tanah yang sudah dilakukan pendaftaran tanah. Walaupun pemerintah desa di Kabupaten Indramayu dan desa-desa lain di seluruh Indonesia tidak memiliki kewenangan langsung dalam proses pendaftaran tanah, namun bila kita merujuk pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur pelaksanaan

¹ Soedikno Mertokusumo, "Hukum Dan Politik Agraria," Jakarta: Karunika (1988).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kita dapat melihat bahwa pemerintah desa memiliki kewenangan dalam menyusun dokumen-dokumen yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah tersebut. Menurut Pasal 111 ayat 1 huruf b, pemerintah desa memiliki wewenang untuk mengeluarkan surat kematian atas nama pemegang hak yang tertera dalam sertifikat yang bersangkutan, yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah di tempat tinggal pewaris ketika pewaris tersebut meninggal dunia. Hal ini dapat dilakukan baik oleh rumah sakit, petugas kesehatan, atau lembaga lain yang memiliki kewenangan. Selain itu, berdasarkan huruf c dalam pasal yang sama, pemerintah desa juga memiliki kewenangan untuk mengeluarkan surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan dua saksi sebagai saksi dan dengan persetujuan dari kepala desa/lurah dan camat di tempat tinggal pewaris saat waktu meninggal dunia.

Dua contoh peran pemerintah desa yang menunjukkan kewenangan mereka dalam pembuatan dokumen-dokumen sebagai dasar pendaftaran tanah. Pemerintah desa memegang peran penting dalam proses pendaftaran tanah. Mereka mendampingi masyarakat dalam pengurusan pembuatan sertifikat tanah dan berperan dalam mensosialisasikan program-program dari pemerintah pusat, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta program-program lainnya. Selain itu, pemerintah desa juga berwenang untuk mengeluarkan surat keterangan yang dapat mengkonfirmasi bahwa tanah yang dimiliki oleh penduduk setempat telah terdaftar dengan benar di kantor desa.² Peran dalam melaksanakan peran, pemerintah desa memiliki keterbatasan sumber daya manusia. Karena tidak ada pelatihan khusus yang dibuat pemerintah kepada pemerintah desa bagaimana membuat surat keterangan jual beli yang baik dan benar, tidak ada dijelaskan cara membuat surat hibah, surat keterangan keterangan ahli waris untuk pertahanan. Padahal seluruh surat tersebut sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor pertanahan nasional.³ Berdasarkan latar belakang diatas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini *pertama* bagaimana hambatan pemerintah desa dalam melakukan pendaftaran tanah di Indonesia. *Kedua*, bagaimana upaya peningkatan peran pemerintah desa dalam pendaftaran tanah guna memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

METODE

Penelitian adalah suatu aktivitas ilmiah yang terutama berfokus pada analisis dan pembangunan pengetahuan, yang dilakukan dengan metode yang terorganisir, metedis, dan konsisten. Tujuannya adalah untuk menggali kebenaran sebagai ekspresi dari dorongan manusia untuk memahami situasi yang tengah dihadapinya.⁴ Metode penelitian yang diterapkan adalah pendekatan yuridis normatif yang mengandalkan analisis peraturan perundang-undangan (*statute approach*) serta penggunaan teknik wawancara.⁵ Pendekatan peraturan perundang-undangan melibatkan pemeriksaan produk hukum, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bersama dengan beberapa peraturan turunannya. Sementara itu, metode wawancara digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, dengan melakukan wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

² Novita ANGGRIYANI, "Peranan Pemerintah Desa Dalam Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Prona) Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah" (n.d.).

³ Atik Winanti and Rosalia Dika Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik," *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2020).

⁴ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum," (*No Title*) (2006).

⁵ P. M. Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Kencana, 2017).

Hambatan Pemerintah Desa Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Untuk menggaransi kepastian hukum dalam sektor pertanahan, terdapat dua aspek yang harus diperhatikan. Pertama, adalah keberadaan hukum tertulis yang mengatur masalah tanah. Kedua, adalah pelaksanaan sistem pendaftaran tanah. Dengan kata lain, ketika kita berbicara tentang pendaftaran tanah, kita sebenarnya sedang membahas salah satu langkah yang diperlukan dalam upaya mencapai kepastian hukum di sektor pertanahan.⁶ Pelaksanaan pendaftaran tanah mencakup dua aspek utama, yaitu proses pendaftaran awal tanah (*initial registration*) dan pengelolaan serta pemeliharaan data-data pendaftaran tanah (*maintenance*).⁷ Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya merujuk kepada proses pendaftaran yang berlaku pada tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sementara itu, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah aktivitas pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mengupdate dan menyelaraskan data fisik serta data hukum yang tercatat dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi setelahnya.⁸

Mendaftarkan tanah memiliki signifikansi penting bagi masyarakat karena menghasilkan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah bentuk perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti individu dapat memperoleh hasil yang diharapkan dalam situasi tertentu. Masyarakat menginginkan adanya kepastian hukum karena hal ini membantu menjaga keteraturan. Hukum memiliki peran dalam menciptakan kepastian hukum karena tujuannya adalah menciptakan keteraturan dalam masyarakat.⁹

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, partisipasi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemerintah desa sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sangat penting. Namun, meskipun demikian, masyarakat juga menghadapi beberapa kendala sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan sesuai dengan niat dan harapan yang diinginkan.¹⁰ Beberapa hambatan-hambatan yang ada dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. Masih Terdapat Kepemilikan Tanah Yang Bersengketa

Hambatan pendaftaran tanah akibat sengketa kepemilikan tanah adalah masalah yang seringkali muncul dalam proses administrasi pertanahan. Hambatan ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor dan memiliki dampak yang signifikan pada pemilik tanah yang berusaha mendaftarkan atau mengalihkan hak atas tanah. Sengketa kepemilikan tanah seringkali muncul karena peraturan hukum pertanahan yang rumit dan tidak selalu jelas. Pemilik tanah harus memahami peraturan yang berlaku di wilayah mereka, seperti peraturan tentang hak milik, hak sewa, hak guna usaha, dan lain-lain. Kekeliruan dalam memahami hukum pertanahan dapat menyebabkan sengketa.¹¹ Seringkali, pemilik tanah tidak memiliki dokumen yang lengkap dan jelas mengenai kepemilikan tanah mereka. Ini dapat menjadi masalah ketika mencoba untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut. Dokumen yang tidak lengkap atau tidak sah dapat menyebabkan penolakan pendaftaran. Sengketa kepemilikan tanah antara dua atau lebih pihak dapat menjadi hambatan serius

⁶ Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Raih Asa Sukses, 2012).

⁷ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 287–306.

⁸ Budi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya," (*No Title*) (2007).

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (-, 1919).

¹⁰ Pamungkas Satya Putra, M H SH, and others, "Reforma Agraria Hambatan Dan Tantangan Di Kabupaten Karawang," *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2019): 110–134.

¹¹ Bambang Suharto and Supadno Supadno, "Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, no. 1 (2023).

dalam proses pendaftaran. Pihak-pihak yang bersengketa mungkin memiliki klaim yang sah atas tanah tersebut, dan hukum harus menyelesaikan sengketa ini sebelum pendaftaran dapat dilakukan. Proses hukum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah dapat memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun. Sementara itu, pemilik tanah yang sah mungkin tidak dapat menggunakan atau mengalihkan tanah mereka sesuai keinginan mereka.¹²

2. Belum Jelasnya Batas Tanah

Ketidajelasan batas tanah adalah masalah yang umum terjadi dalam administrasi pertanahan. Ketidajelasan batas tanah dapat muncul karena berbagai alasan dan memiliki dampak yang signifikan pada pemilik tanah dan proses pendaftaran. Ketidajelasan batas tanah dapat mengakibatkan ketidakpastian mengenai hak kepemilikan tanah. Pemilik tanah mungkin tidak yakin sejauh mana hak-hak mereka mengenai batas tanah yang dimiliki. Hal ini dapat menghambat pemilik untuk menggunakan atau mengalihkan tanah sesuai dengan keinginan mereka.¹³ Ketidajelasan batas tanah seringkali menjadi sumber konflik antara tetangga. Ketika dua pemilik tanah berdebat mengenai batas tanah, sengketa bisa muncul, dan ini dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Ketidajelasan batas tanah dapat membuat sulit untuk mengukur tanah dengan tepat. Hal ini dapat menghambat pemilik untuk mengukur lahan mereka dengan akurat saat akan mengalihkan hak atau membangun sesuatu di atasnya. Dalam sistem administrasi pertanahan yang efisien, batas tanah harus terdefinisi dengan jelas dan tercatat dengan benar dalam peta dan dokumen pertanahan. Ketidajelasan batas tanah dapat menyulitkan pemetaan tanah, yang diperlukan untuk pendaftaran yang sah.

3. Keterbatasan Sumber Daya Manusia Di Tingkat Desa

Keterbatasan sumber daya manusia di tingkat desa adalah masalah serius yang sering dihadapi dalam proses administrasi pertanahan.¹⁴ Tingkat desa adalah tahap awal dalam proses pendaftaran tanah di banyak negara, dan ketika sumber daya manusia terbatas, banyak kendala muncul. Di tingkat desa, petugas pertanahan mungkin memiliki keterbatasan dalam pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk mengelola pendaftaran tanah dengan baik.¹⁵ Hal ini dapat mengakibatkan kesalahan dalam dokumentasi dan pemrosesan yang bisa memperlambat atau menghambat proses pendaftaran. Pendaftaran tanah modern sering memerlukan penggunaan teknologi seperti pemetaan digital dan perangkat lunak manajemen data. Keterbatasan dalam keahlian teknis bisa menghambat penggunaan alat-alat ini secara efektif. Di desa-desa dengan jumlah penduduk yang besar, tugas mengelola pendaftaran tanah menjadi lebih rumit dan membutuhkan sumber daya manusia yang cukup banyak. Keterbatasan staf dapat mengakibatkan keterlambatan dalam pendaftaran tanah. Selain itu, di beberapa daerah pedesaan, akses terhadap teknologi, seperti komputer dan internet, mungkin terbatas. Hal ini bisa menghambat proses pendaftaran tanah yang memerlukan akses ke platform online

¹² Herlina Ratna Sambawa Ningrum, "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan," *Jurnal Pembaharuan Hukum* 1, No. 2 (2014): 219–227.

¹³ Agusdisandi Damapolii, Herman Nayoan, And Ismail Sumampow, "Evaluasi Kinerja Perangkat Desa Dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan Di Desa Pinolosian, Bolaang Mongondow Selatan," *Jurnal Eksekutif* 2, No. 1 (2022).

¹⁴ Suharto And Supadno, "Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)." (Ptl).

¹⁵ Tony Mirza, "Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)(Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)," *Jurnal Pemerintahan Dan Politik* 4, No. 2 (2019).

atau perangkat lunak.¹⁶

4. Tidak Ada Aturan Baku Terkait Dokumen Pendukung Pendaftaran Tanah

Tidak adanya aturan baku atau pedoman yang jelas terkait dokumen pendukung pendaftaran tanah menjadi hambatan serius dalam proses administrasi pertanahan.¹⁷ Kekurangan pedoman ini dapat menyebabkan ketidakpastian, kesalahan, dan ketidakakuratan dalam dokumen yang diajukan untuk pendaftaran tanah. Tanpa aturan baku yang jelas, pemilik tanah dan pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran mungkin tidak tahu persis apa yang dibutuhkan atau diharapkan dari mereka. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat menghambat pemilik tanah dalam melindungi hak-hak mereka. Kurangnya pedoman yang baku dapat mengakibatkan kesalahan dalam dokumen yang diajukan. Misalnya, dokumen mungkin tidak lengkap, tidak sesuai dengan format yang benar, atau tidak memenuhi persyaratan hukum tertentu. Kesalahan semacam ini dapat memperlambat atau bahkan menghambat proses pendaftaran. Ketika dokumen tidak memenuhi persyaratan yang tidak jelas, pemilik tanah atau pemohon pendaftaran tanah mungkin harus mengeluarkan biaya tambahan untuk mengoreksi atau memperbaiki dokumen mereka. Ini dapat meningkatkan biaya keseluruhan dari proses pendaftaran. Ketidajelasan dalam dokumen pendukung dapat menghambat proses pendaftaran, karena memerlukan waktu tambahan untuk memeriksa, mengoreksi, atau mengklarifikasi dokumen tersebut. Lama proses pendaftaran dapat menjadi masalah, terutama jika pemilik tanah membutuhkan sertifikat tanah dengan cepat.

Tanpa pedoman yang jelas, petugas pertanahan mungkin kesulitan dalam menilai dokumen yang diajukan. Ini dapat mengakibatkan ketidakmerataan dalam penilaian, yang mungkin menyulitkan beberapa pemilik tanah untuk mendapatkan hak mereka. Dokumen pendukung yang tidak jelas dapat membuat verifikasi kepemilikan tanah menjadi sulit. Ini dapat menghambat pengidentifikasian pemilik tanah yang sah dan mungkin memungkinkan orang lain untuk mengajukan klaim yang tidak sah atas tanah tersebut. Selain itu, kurangnya aturan baku juga dapat meningkatkan potensi kecurangan dalam proses pendaftaran tanah, karena kurangnya kontrol dan penilaian yang ketat terhadap dokumen-dokumen yang diajukan.

Upaya Peningkatan Peran Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah

Peningkatan peran pemerintah desa dalam pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah di tingkat desa. Hal ini sangat relevan terutama di negara-negara dengan sistem hukum tanah yang belum terorganisir dengan baik. Pendaftaran tanah merupakan proses yang penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹⁸ Dengan tanah yang terdaftar secara sah, pemilik dapat dengan jelas membuktikan kepemilikan mereka, menghindari sengketa tanah, dan mendapatkan hak atas perlindungan hukum terhadap pengambilalihan ilegal atau tindakan-tindakan yang merugikan.¹⁹ Pemerintah desa memiliki peran kunci dalam pendaftaran tanah di tingkat lokal. Mereka berperan sebagai

¹⁶ E K A Hamni Tunjungsari, "Analisis Kualitas Pelayanan Sertipikat Tanah Secara Konversi Sporadik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi (Analyse The Quality Of Service Of Land Certificate; Ground Convertedly Is Sporadik In Office Of Land; Ground Of Regency Banyuwangi)" (N.D.).

¹⁷ Aldani Alam, Joko Sriwidodo, And Anriz Nazaruudin Halim, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat Ppat Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Bpn)," *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 2, No. 9 (2023): 3576–3588.

¹⁸ Ainaya Qalbina Putri, "Analisis Hukum Terhadap Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mensertifikatkan Tanah Di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022).

¹⁹ Gabriel Yericho Damanik, Mia Hadiati, And Erland Jovian, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab," *Jurnal Kewarganegaraan* 7, No. 1 (2023): 909–917.

penyelenggara dan fasilitator proses pendaftaran, serta sebagai pengawas untuk memastikan bahwa proses ini berjalan dengan adil dan transparan.²⁰ Maka untuk menunjang peran pemerintah desa dalam proses pendaftaran tanah perlu dilakukannya upaya peningkatan kapasitas pemerintah desa. Beberapa upaya yang dapat dilakukan guna meningkatkan peran pemerintah desa dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Sosialisasi Kepada Masyarakat Tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah

Salah satu langkah dalam meningkatkan peran pemerintah desa dalam pendaftaran tanah adalah meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah.²¹ Pemerintah desa dapat mengadakan program edukasi dan kampanye penyuluhan kepada masyarakat tentang manfaat dan proses pendaftaran tanah. Dalam hal ini pemerintah desa dapat bekerja sama dengan pihak kantor Badan Pertanahan Nasional²², kerja sama ini penting untuk memastikan bahwa pendaftaran tanah di tingkat desa sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku secara nasional. Untuk meningkatkan minat masyarakat mendaftarkan tanah miliknya yaitu dengan sosialisasi tentang manfaat pentingnya pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun lembaga non pemerintah.²³ Pendaftaran tanah untuk masyarakat sangat penting alasannya karena agar mendapatkan kepastian dari hukum.²⁴ Berdasarkan hal tersebut, sangat diperlukannya edukasi atau sosialisasi kepada masyarakat guna meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah.

2. Melakukan Pelatihan Kepada Pemerintah Desa

Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dari administrasi tanah dan properti yang bertujuan untuk mencatat kepemilikan hak dan status hukum tanah. Pemerintah desa memiliki peran kunci dalam proses ini, terutama dalam mengumpulkan dan memelihara data yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di wilayah mereka. Oleh karena itu, pelatihan kepada pemerintah desa dalam hal pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan efisiensi dan akurasi dalam pengelolaan data tanah. Pelatihan kepada pemerintah desa menjadi salah satu cara untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman mereka tentang pentingnya pendaftaran tanah. Mereka perlu memahami bagaimana data tanah yang akurat dapat memberikan manfaat besar bagi pembangunan lokal, pertanahan yang lebih adil, dan penghindaran konflik kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah sering melibatkan penggunaan perangkat lunak khusus dan pengetahuan teknis dalam mengelola data. Pelatihan dapat membantu pemerintah desa untuk mengembangkan keterampilan teknis yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan ini dengan benar. Ini mencakup pengenalan terhadap sistem informasi geografis (SIG), pengukuran lahan, dan peraturan-peraturan yang terkait.

3. Membuat Dokumen Baku Terkait Dokumen Pendukung Pendaftaran Tanah

Dalam proses pendaftaran tanah, masyarakat perlu melengkapi berbagai persyaratan yang diperlukan guna melakukan pendaftaran tanah. Legalitas sebagai panduan pemerintahan desa tersebut bisa dilakukan dengan dasar peraturan daerah dan bisa dengan peraturan desa. peraturan daerah yang dibentuk karena kewenangan pembentukannya

²⁰ Beny P Prayugo And Utami Dewi, "Deliberative Public Policy Dalam Penanganan Pengaduan Masalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Lembaga Ombudsman Diy," *Journal Of Public Policy And Administration Research* 4, No. 2 (2019).

²¹ Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali."

²² M O H Fathor Rif'an And Others, "Pemberdayaan Masyarakat Berbasis Pesantren Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Pamekasan" (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2021).

²³ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, And Dwi Wulan Titik Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, No. 3 (2022): 197–210.

²⁴ Mia Audinna Saputri, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)(Studi Kasus Di Desa Kucur Kecamatan Dau Kabupaten Malang)" (University Of Muhammadiyah Malang, 2019).

merupakan kewenangan kabupaten/kota, Karena Perda yang merupakan produk hukum yang dibuat antara pemerintah daerah dan DPRD.²⁵ Perda berfungsi sebagai bentuk tanggung jawab pemerintahan daerah bagi masyarakat.²⁶ Melalui Perda tersebut sebagai bentuk perlindungan dalam memberikan kepastian hukum kepada seluruh masyarakat dan juga pihak lain.²⁷ Namun perda yang akan dibuat harus meminta pendapat kepada BPN setempat sebagai instansi yang berwenang dalam pendaftaran tanah. Pembuatan format khusus juga dapat dilakukan melalui peraturan desa. Dengan adanya peraturan desa adanya ketentuan baku yang diterapkan oleh pemerintah desa tanpa melihat siapa kepala desa kedepan. Pada Perdes perlu menetapkan format surat keterangan ahli waris, surat keterangan/pernyataan hibah, surat keterangan jual beli. Dalam hal ini perlu adanya pengaturan yang jelas terkait bentuk-bentuk atau format-format yang baku dari dokumen pendukung dalam pendaftaran tanah. Pemerintah desa dirasa perlu untuk membuat peraturan yang mengatur mengenai bentuk atau format baku dokumen pendukung. Hal ini guna memperjelas administrasi dan dapat menjadikan suatu dokumen pendukung yang sah atas kepemilikan tanah. Pemerintah desa perlu memfasilitasi masyarakat dengan peraturan yang mengatur terkait bentuk atau format baku dokumen pendukung agar masyarakat dapat dengan mudah mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali sebagai dasar untuk dijadikan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Dengan adanya peraturan desa yang mengatur hal tersebut tentu dapat menjadikan sistem administrasi desa khususnya dalam hal pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

PENUTUP

Desa menjadi titik awal dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pemerintah desa sebagai fasilitator masyarakat di desa dalam pendaftaran tanah tentu diharapkan mampu memberikan pelayanan yang prima. Pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat karena dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dapat melindungi hak-hak masyarakat atas tanah yang dimiliki. Namun, dalam pendaftaran tanah di desa seringkali mengalami hambatan-hambatan sehingga mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya tak terkecuali hambatan yang dihadapi oleh pemerintah desa itu sendiri. Hambatan-hambatan yang dialami oleh pemerintah desa dalam pendaftaran tanah antara lain karena masih terdapat kepemilikan tanah yang bersengketa, belum jelasnya batas tanah, keterbatasan sumber daya manusia di tingkat desa, dan tidak adanya aturan baku terkait dokumen pendukung pendaftaran tanah. Untuk menghadapi hambatan-hambatan tersebut, perlu dilakukannya upaya-upaya yang dapat meningkatkan peran pemerintah desa dalam pendaftaran tanah. Upaya-upaya yang dilakukan bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan ketertiban administrasi dalam pendaftaran tanah. Beberapa upaya yang perlu dilakukan yaitu sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, melakukan pelatihan kepada sumber daya manusia pemerintah desa, dan membuat dokumen baku terkait dokumen pendukung pendaftaran tanah.

Saran dari permasalahan diatas sebaiknya pemerintah perlu melakukan kerja sama dengan instansi atau badan terkait dalam peningkatan peran pemerintah desa dalam mendukung pendaftaran tanah di masyarakat. Perlu juga menyiapkan segala sarana dan

²⁵ Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman, "Urgensi Pembentukan Peraturan Daerah Terkait Sarana Air Minum Dalam Mendukung Sustainable Development Goals," *Simbur Cahaya* 29, no. 1 (2022): 117–132.

²⁶ Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman and Ali Imran Nasution, "Fungsi DPRD Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Di Kabupaten Bungo," *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2020): 98–128.

²⁷ Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman et al., "The Urgency of Ulayat Land Registration in Indonesia," *LEGAL BRIEF* 11, no. 5 (2022): 2780–2790.

prasarana dalam pendaftaran tanah seperti data digital dan sistem informasi geografi di desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Alam, Aldani, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim. "KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PEJABAT PPAT SECARA ONLINE PENGGUNAAN APLIKASI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3576–3588.
- ANGGRIYANI, Novita. "Peranan Pemerintah Desa Dalam Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Prona) Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah" (n.d.).
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari. "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210.
- Damanik, Gabriel Yericho, Mia Hadiati, and Erland Jovian. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 909–917.
- Damapolii, Agusdisandi, Herman Nayoan, and Ismail Sumampow. "EVALUASI KINERJA PERANGKAT DESA DALAM PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN DI DESA PINOLOSAN, BOLAANG MONGONDOW SELATAN." *JURNAL EKSEKUTIF* 2, no. 1 (2022).
- Harsono, Budi. "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya." (*No Title*) (2007).
- Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Soedikno. "Hukum Dan Politik Agraria." *Jakarta: Karunika* (1988).
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. -, 1919.
- Mirza, Tony. "Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)(Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)." *Jurnal Pemerintahan dan Politik* 4, no. 2 (2019).
- Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 1, no. 2 (2014): 219–227.
- Prayugo, Beny P, and Utami Dewi. "DELIBERATIVE PUBLIC POLICY DALAM PENANGANAN PENGADUAN MASALAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH LEMBAGA OMBUDSMAN DIY." *Journal of Public Policy and Administration Research* 4, no. 2 (2019).
- Putra, Pamungkas Satya, M H SH, and others. "Reforma Agraria Hambatan Dan Tantangan Di Kabupaten Karawang." *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2019): 110–134.
- Putri, Ainaya Qalbina. "ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

- RIF'AN, M O H FATHOR, and others. "PEMBERDAYAAN MASYARAKAT BERBASIS PESANTREN DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PAMEKASAN." Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2021.
- Saputri, Mia Audinna. "KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)(STUDI KASUS DI DESA KUCUR KECAMATAN DAU KABUPATEN MALANG)." University of Muhammadiyah Malang, 2019.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 287–306.
- Soekanto, Soerjono. "Pengantar Penelitian Hukum." (*No Title*) (2006).
- Suharto, Bambang, and Supadno Supadno. "Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, no. 1 (2023).
- Taupiqqurrahman, Taupiqqurrahman. "Urgensi Pembentukan Peraturan Daerah Terkait Sarana Air Minum Dalam Mendukung Sustainable Development Goals." *Simbur Cahaya* 29, no. 1 (2022): 117–132.
- Taupiqqurrahman, Taupiqqurrahman, Rianda Dirkareshza, Rosalia Dika Agustanti, and others. "The Urgency of Ulayat Land Registration in Indonesia." *LEGAL BRIEF* 11, no. 5 (2022): 2780–2790.
- Taupiqqurrahman, Taupiqqurrahman, and Ali Imran Nasution. "Fungsi DPRD Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Di Kabupaten Bungo." *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2020): 98–128.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Raih Asa Sukses, 2012.
- TUNJUNGSARI, E K A HAMNI. "ANALISIS KUALITAS PELAYANAN SERTIPIKAT TANAH SECARA KONVERSI SPORADIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI (Analyse The Quality of Service of Land Sertificate; Ground Convertedly Is Sporadik in Office of Land; Ground of Regency Banyuwangi)" (n.d.).
- Winanti, Atik, and Rosalia Dika Agustanti. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik." *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2020).