

PROSEDUR PENDAFTERAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIKKA

Camelia^{1*}, Adela Mika Devi Duani²

^{1*} Camelia; Fakultas Hukum, Universitas Nusa Nipa, Indonesia, email: camelianona428@gmail.com

² Adela Mika Devi Duani; Fakultas Hukum, Universitas Nusa Nipa, Indonesia, email: adelamika07@gmail.com

* Penulis Korepondensi email: camelianona428@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Diterima: 17 Maret 2026

Direvisi: 22 Agustus 2026

Diterima: 10 September 2026

Diterbitkan: September 2026

Keywords:

Land Registration; Legal Certainty;
Administrative Procedure; Land Certificate.

DOI:

<https://doi.org/10.51826/perahu.v14i2.1892>

Abstract

Land registration for the first time is a crucial step in providing legal certainty and protection of land rights for the community. This research aims to examine the implementation procedures of first-time land registration at the Sikka Regency Land Office and to identify the inhibiting factors that arise during the process. The research method used is socio-legal (empirical juridical) with a qualitative approach. Data were collected through in-depth interviews with socio-juridical officers at the Sikka Regency Land Office and direct observation of the service flow. The results indicate that land registration procedures in Sikka Regency have followed the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997, covering stages from physical data collection and juridical data processing to the issuance of certificates. However, the effectiveness of this procedure is still hindered by a lack of public awareness regarding the importance of land legality, unresolved boundary disputes, and limited supporting infrastructure. This study concludes the need for more massive socialization and the digitalization of administrative systems to accelerate land service processes in the Sikka region.



Copyright ©2026 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset terpenting bagi masyarakat karena memiliki nilai ekonomis, sosial, dan budaya yang tinggi. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi sangat penting untuk mencegah sengketa, memberikan rasa aman bagi pemilik, serta mendukung kegiatan pembangunan. Oleh karena itu, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan layanan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk memberikan legalitas dan perlindungan hukum kepada masyarakat. Di Kabupaten Sikka, masih terdapat banyak bidang tanah yang belum memiliki sertifikat meskipun sudah dikuasai turun-temurun oleh masyarakat.

Kondisi ini menimbulkan berbagai potensi masalah, seperti sengketa batas tanah, tumpang tindih kepemilikan, hingga kesulitan dalam pemanfaatan tanah sebagai bangunan atau objek usaha. Ketidakpastian status hukum tanah sering menjadi hambatan dalam pengembangan sektor ekonomi masyarakat dan pelaksanaan program pembangunan daerah. peraturan pertanahan telah diterbitkan, sebagai suatu bukti Pemerintah telah memberi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan tujuan diundangkannya UUPA, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Oleh karena itu tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/ Kotamadya agar Pemerintah memberikan kepastian hukum. Keberadaan Tanah yang merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran diseluruh masyarakat Indonesia, karena tanah mempunyai peran yang besar baik dalam sektor industri maupun sektor pertanian. Seiring dengan hal tersebut, masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah. Karena hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah sehingga dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Undang-undang RI Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Maka jelaslah adanya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sikka per November 2023, jumlah total bidang tanah yang terdata sebanyak 150.161 bidang, di mana 93.743 bidang di antaranya telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah, sementara sisanya sebanyak 56.418 bidang masih belum bersertifikat. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun upaya pendaftaran tanah telah dilakukan secara berkelanjutan, masih terdapat jumlah bidang tanah yang cukup signifikan yang belum memperoleh kepastian hukum atas status kepemilikannya.

Apabila dibandingkan antara jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat dengan total bidang tanah yang ada, maka diperoleh persentase sekitar 27%, yang mengindikasikan bahwa lebih dari seperempat tanah di Kabupaten Sikka masih berada dalam kondisi belum terdaftar secara resmi. Fakta ini mencerminkan masih perlunya peningkatan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah guna menjamin perlindungan hukum, tertib administrasi pertanahan, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan Empiris untuk menggambarkan secara sistematis prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali. Data primer diperoleh melalui kegiatan magang selama 5 (lima) bulan, di mana penulis melakukan pengamatan langsung pada bagian Loker. Selain pengamatan, penulis juga

melakukan wawancara mendalam dengan Petugas Loker untuk memahami alur birokrasi dan kendala teknis yang sering terjadi.

Data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap SOP Pendaftaran Tanah atau PP No. 24 Tahun 1997 serta arsip-arsip pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Seluruh data yang terkumpul kemudian dianalisis secara Deskriptif dengan membandingkan antara teori aturan yang berlaku dengan praktik nyata di lapangan. Proses analisis ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana efektivitas prosedur pendaftaran tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di wilayah Kabupaten Sikka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran Kantor Pertanahan dalam Prosedur Pendaftaran Tanah

Peran kantor pertanahan dalam prosedur pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan dasar hukum utama yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan peraturan tersebut, Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang diharapkan sebagai berikut:

1. Melaksanakan pendaftaran tanah secara tertib, transparan, dan berkesinambungan.

Kantor Pertanahan berperan menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

2. Melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis

Meliputi pengukuran, pemetaan, penelitian data yuridis, serta pencatatan hak atas tanah sesuai prosedur yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997.

3. Menerbitkan sertipikat hak atas tanah

Sertipikat merupakan produk akhir pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.

4. Memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat

Pelayanan yang diharapkan adalah pelayanan yang cepat, sederhana, biaya terjangkau, serta memberikan kepastian waktu dan prosedur.

Dalam praktik yang berjalan baik, Kantor Pertanahan menjalankan peran sebagai berikut:

- 1) Pelayan publik
 - a) memberikan informasi pertanahan yang jelas
 - b) memudahkan akses layanan
 - c) menghindari hambatan birokrasi yang tidak perlu.
- 2) Mediator dan penyelesaian masalah pertanahan
 - a) melakukan klarifikasi riwayat tanah
 - b) mediasi konflik batas dan klaim hak.
- 3) Pengumpul dan pengolah data pertanahan
 - a) melakukan pengukuran lapangan secara akurat
 - b) mendokumentasikan hasil verifikasi secara sistematis.
- 4) Pelaksana program nasional, seperti:
 - a) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),
 - b) Reforma Agraria,
 - c) Layanan pertanahan berbasis digital.
- 5) Penegak tertib administrasi pertanahan
 - a) memverifikasi legalitas dokumen
 - b) memastikan prosedur berjalan sesuai peraturan

Bentuk Pelayanan kepada Masyarakat, Pelayanan yang diberikan mencakup:

1. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali
 - a) pengukuran bidang tanah,
 - b) penetapan batas,
 - c) penelitian data yuridis,
 - d) pengumuman data,
 - e) penerbitan sertipikat.
2. Perubahan Data
 - a) balik nama,
 - b) pemecahan/penggabungan bidang,
 - c) peralihan hak,
 - d) pembebanan hak (Hak Tanggungan).
3. Pelayanan Informasi Pertanahan
 - a) informasi peta bidang tanah,
 - b) riwayat hak,

- c) status hukum bidang tanah.
- 4. Pelayanan Program PTSL
 - a) sosialisasi ke masyarakat,
 - b) pendampingan kolektif,
 - c) penyederhanaan persyaratan administratif,
 - d) percepatan proses sertipikasi.

Tanggung Jawab Administratif dan Teknis

1. Tanggung Jawab Administratif
 - a) memastikan kelengkapan berkas permohonan,
 - b) menyimpan dan memelihara arsip pertanahan,
 - c) mencatat perubahan hak,
 - d) menjaga integritas data pertanahan,
 - e) melaksanakan prinsip akuntabilitas publik.
2. Tanggung Jawab Teknis
 - a) melakukan pengukuran lapangan,
 - b) menetapkan batas bidang tanah,
 - c) memverifikasi dokumen yuridis,
 - d) menyusun peta pendaftaran,

2. Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Secara umum, pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah juga dapat didefinisikan sebagai proses pencatatan hak kepemilikan atau penggunaan tanah secara legal. Pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, berarti seseorang akan memperoleh Sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan

tanda bukti hak atas tanah yang kuat, dalam rangka pembukuan hak atas tanah sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan waktu yang diperlukan.

Di wilayah Kabupaten Sikka untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dilakukan dengan tanah yang belum bersertifikat berasal dari hak adat, karena dilakukan secara individu. Tanah yang ada di Kabupaten Sikka terdiri dari tanah adat dan yasan, sehingga apabila dilakukan pendaftaran tanah maka akan dikeluarkan suatu produk sertifikat yang berupa hak milik. Tanah asal yang dimiliki masyarakat kabupaten Sikka adalah tanah adat peninggalan dari proses peralihan hak berupa warisan, jual beli maupun hibah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan dari menyiapkan formulir-formulir yang diperlukan dalam rangka konversi hak atau tanah bekas hak adat sampai pada tingkat kegiatan pemeriksaan tanda bukti / alas hak kepemilikan tanah serta pemeriksaan ke lapangan atau kelokasi atas letak tanahnya di desa yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan. Dalam hal ini peranan Kepala Desa sangatlah penting, karena letak dari tanah yang berlokasi di desa-desa yang mengetahui tentang data-data tanah adalah Kepala Desa/Lurah/Camat setempat, Apabila semuanya benar maka Kepala Desa membuatkan keterangan yang membenarkan tanda bukti kepemilikan tanah serta melegalisir surat pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, karena apabila tanah tersebut masih dalam sengketa. Maka masih harus diselesaikan dahulu kemudian dilakukan proses pendaftaran. Sehingga dengan demikian maka dirasakan pentingnya peran Kepala Desa dalam kaitannya keterangan mengenai atau penguasaan hak-hak atas tanah serta perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah didalam pendaftaran tanah.

Berdasarkan keterangan tersebut maka dapat diketahui bahwa tanah yang ada pada masyarakat berasal dari tanah adat atau tanah yasan yang apabila dilaksanakan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu sertifikat hak milik. Maka dalam pelaksanaannya akan dijelaskan bagaimana prosedur untuk pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai bentuk peningkatan pelayanan pertanahan. kepada masyarakat di bidang pertanahan. Adapun prosedur atau pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai berikut:

- 1) Pemohon mengajukan permohonan pengukuran bidang tanah dengan syarat sebagai berikut:
 - a. Formulir permohonan pengukuran bidang tanah
 - b. Surat kuasa (apabila dikuasakan)
 - c. Foto Copy Identitas pemohon dan kuasa (apabila dikuasakan) KTP dan KK.
 - d. Foto copy PBB tahun berjalan
 - e. Foto Copy surat-surat kepemilikan tanah (riwayat kepemilikan tanah s.d kepemilikan terakhir)
 - f. Foto Copy KTP seluruh saksi
- 2) Apabila persyaratan sudah lengkap petugas loket akan melakukan pengentrian data pada aplikasi pertanahan sehingga keluar surat perintah setor (SPS) Pemohon dapat menuju ke bank atau kantor pos terdekat untuk melakukan pembayaran sesuai SPS yang telah diterbitkan.
- 3) Pada bagian seksi pengukuran dan pemetaan akan mengeluarkan surat tugas pengukuran.
- 4) Petugas ukur melakukan pengukuran bidang tanah dengan di damping pemilik tanah, saksi tetangga batas tanah, aparat Desa atau Kelurahan.
- 5) Pengecekan patok batas sesuai permohonan proses ini akan menghasilkan peta bidang tanah (PBT)
- 6) Setelah 15 hari kerja pembayaran SPS pemohon datang kembali ke loket penyerahan produk untuk mengambil PBT yang telah diterbitkan
- 7) Pemohon menuju loket pendafteran untuk melengkapi berkas permohonan SK, dengan menyerahkan PBT yang diperoleh.

Syarat-syarat yang harus dilengkapi adalah:

- a. Formulir permohonan SK
 - b. Peta bidang tanah (PBT)
 - c. Surat kuasa apabila dikuaskan
 - d. Foto copy identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan berupa KTP dan KK
 - e. Foto copy surat-surat kepemilikan tanah (riwayat awal s.d Kepemilikan akhir)
 - f. Foto copy KTP seluruh Saksi
- 8) Apabila persyaratan sudah lengkap petugas loket akan melakukan pengentrian Data pada aplikasi pertanahan sehingga keluar surat perintah setor (SPS), pemohon dapat

- menuju ke bank atau kantor pos terdekat untuk melakukan pembayaran sesuai SPS yang telah diterbitkan
- 9) Pada bagian back office akan dikeluRKn surat tugas bagi petugas untuk melakukan pemeriksaan tanah oleh panitia A.
 - 10) Hasil pemeriksaan tanah akan diterbitkan SK pemberian hak tanah oleh kepala kantor Pertanahan kabupaten Sikka.
 - 11) Stelah 15 hari Pembayaran SPS pemohon kembali keloket penyerahan produk untuk mendapatkan SK pemberian Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan.
 - 12) Pemohon mengajukan permohonan pendafteran SK dengan melengkapi syarat sebagai berikut :
 - a. Formulir Pendafteran SK
 - b. Asli SK pemberian hak atas tanah yang telah diterbitkan
 - c. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - d. Foto ccopy identitas pemohon dan kuasa (apabila dikuasakan) KTP dan KK
 - e. SPPT/PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - 13) Foto ccopy surat-surat kepemilikan tanah (riwayat awal kepemilikan tanah sampai dengan kepemilikan terakhir).
 - 14) Apabila persyaratan sudah lengkap petugas loket akan menrbitkan surat perintah setor (SPS) dan pemohon dapat melakukan pembayaran dibank atau dikantor pos terdekat.
 - 15) Tahap akhir akan dilakukan penerbitan sertifikat tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.
 - 16) Pemohon mengabil sertifikat dan membawa identitas yang sesuai atau surat kuasa apabila dikuasakan.

Tabel 1.
Data Kasus Sengketa Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

No.	Tahun	Jumlah Kasus	Obyek sengketa
1.	2021	37	Waris, batas tanah dan status hak kepemilikan tanah
2.	2024	2	Waris dan status hak kepemilikan tanah
3.	2025	8	Waris, batas tanah dan status hak kepemilikan tanah

Sumber: Kantor pertanahan Kabupaten Sikka, tahun 2026

Data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka menunjukkan fluktuasi yang signifikan dalam jumlah kasus sengketa tanah selama periode 2021 hingga 2025. Pada tahun 2021, tercatat angka sengketa yang cukup tinggi yaitu sebanyak 37 kasus. Angka ini mengalami penurunan drastis pada tahun 2024 menjadi hanya 2 kasus, namun kembali menunjukkan tren peningkatan pada tahun 2025 dengan 8 kasus yang terdaftar. Penurunan tajam di tahun 2024 bisa mengindikasikan keberhasilan program mediasi atau penyuluhan hukum pertanahan di tahun-tahun sebelumnya, namun kenaikan di tahun 2025 menandakan bahwa potensi konflik agraria di wilayah ini masih bersifat laten dan dinamis.

Dilihat dari objek sengketanya, permasalahan utama di Kabupaten Sikka secara konsisten berkisar pada tiga domain besar, yakni masalah kewarisan (waris), batas tanah, dan status hak kepemilikan tanah. Dominasi isu waris menunjukkan bahwa banyak tanah di wilayah tersebut masih dikelola secara kekeluargaan atau berdasarkan hukum adat yang belum teradministrasi dengan baik di sistem pertanahan nasional. Konflik batas tanah juga seringkali dipicu oleh kurangnya bukti fisik yang akurat atau hilangnya tanda batas yang bersifat permanen.

KESIMPULAN

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan regulasi yang berlaku, yang mencakup tahapan pengumpulan data fisik melalui pengukuran batas tanah hingga penerbitan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat. Meskipun proses ini secara prosedural sudah sistematis, keberhasilannya sangat bergantung pada kelengkapan administrasi pemohon dan koordinasi antara petugas lapangan dengan masyarakat adat setempat mengingat karakteristik wilayah Sikka yang masih kental dengan kepemilikan komunal. Peneliti menyimpulkan bahwa sosialisasi yang lebih masif mengenai pentingnya legalitas aset perlu terus ditingkatkan guna meminimalisir sengketa lahan di masa depan, serta direkomendasikan bagi peneliti selanjutnya untuk mengkaji efektivitas sistem pendaftaran tanah di wilayah pedesaan Kabupaten Sikka yang memiliki topografi sulit. Akhir kata, peneliti menyampaikan apresiasi dan terima kasih yang tulus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka beserta jajarannya, serta seluruh masyarakat responden yang telah memberikan data dan dukungan moral sehingga kajian ini dapat terselesaikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. (2018). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Parlindungan, A.P. (2009). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).