

TESIS

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DALAM USAHA
MEWUJUDKAN TERTIB HUKUM PERTANAHAN
(STUDI KASUS DI KOTA PALOPO)**

Oleh :

HARFAN

Nomor Induk MHK 45 12 034



**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIV "45" MAKASSAR**

2015

TESIS

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DALAM USAHA
MEWUJUDKAN TERTIB HUKUM PERTANAHAN
(Studi Kasus di Kota Palopo)

Disusun dan Diajukan oleh:

HARFAN
NOMOR INDUK MHK4512017

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian
Tesis pada Tanggal 27 September 2015
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Prof. Dr. H.A.M. Arfah Pattenreng, SH., MH
Ketua

Dr. Baso Madiung, SH., MH
Anggota

Direktur PPs Universitas "45"

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Dr. Ir. Murshal Manaf, MP

Dr. Baso Madiung, SH., MH

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “implementasi Pendaftaran Tanah Dalam Usaha Mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan (Studi Kasus di Kota Palopo). Tesis ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Mengingat keterbatasan kemampuan serta pengalaman penulis, juga keterbatasan sarana dalam penyusunan tesis ini, penulis banyak mengalami kesulitan-kesulitan, namun berkat bantuan serta bimbingan dari semua pihak. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak lepas dari kebijaksanaan, sumbangsi, dukungan baik itu moril maupun spiritual, serta bantuan dari berbagai pihak. Maka izinkanlah pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

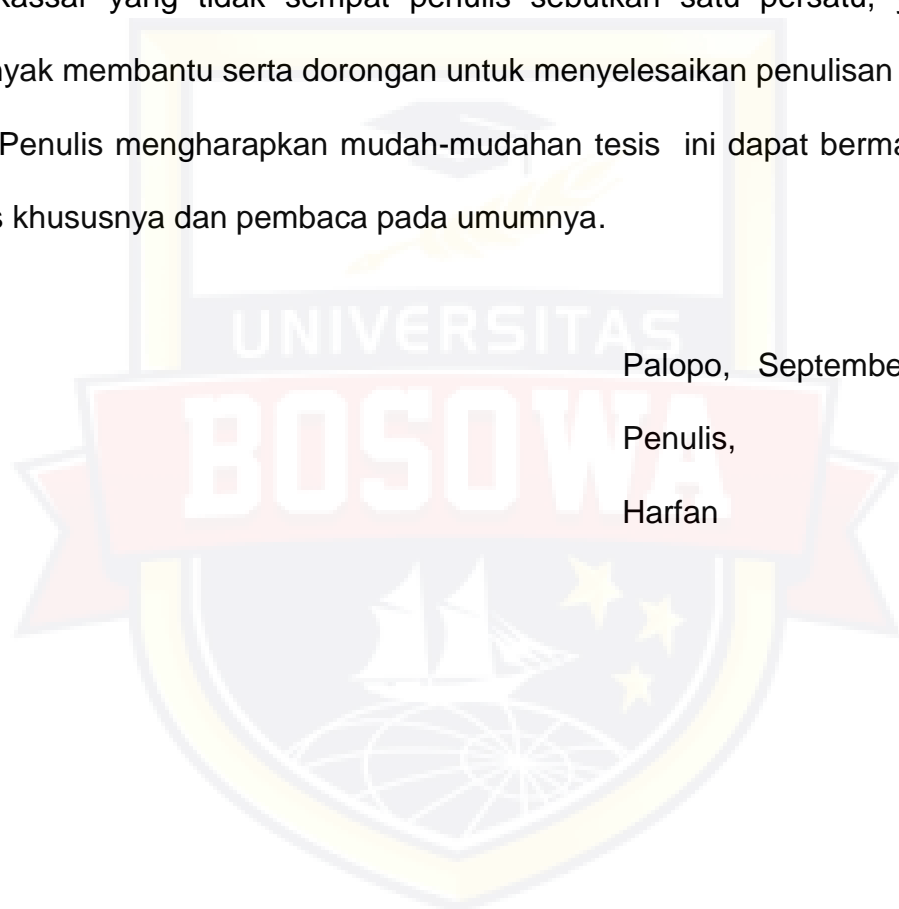
1. Kedua orang tua penulis yang melahirkan, membimbing dan mendoakan penulis yang tidak pernah putus-putusnya sampai menyelesaikan pendidikan pada jenjang S2 Ilmu Hukum.
2. Prof. Dr. Ir. H. Muhammad Saleh Pallu, M.Eng, Rektor Universitas “45” Makassar.
3. Dr. Ir. Murshal Manaf, MT Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas “45” Makassar.
6. Dr. Baso Madiung, SH., MH, Ketua Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas “45” Makassar.
7. Prof. Dr. H.A.Muh Arfah Pattenreng, SH, MH. selaku Pembimbing I yang telah memberikan petunjuk dan bimbingan hingga tesis ini selesai.

8. Dr. Baso Madiong, SH., MH, Pembimbing II yang dengan sabar memberikan petunjuk dan bimbingan hingga tesis ini selesai.
9. Seluruh Dosen, Staf Pengajar dan Tata Usaha di Program Pascasarjana Universitas “45” Makassar.
10. Rekan-rekan Mahasiswa di Program Studi Ilmu Hukum Universitas “45” Makassar yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu serta dorongan untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penulis mengharapkan mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Palopo, September 2015

Penulis,
Harfan



ABSTRAK

Harfan, dengan judul tesis *Implementasi Pendaftaran Tanah Dalam Usaha Mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan (Studi Kasus di Kota Palopo)*, dibimbing oleh **H.A. Muh. Arfah Pattenreng** dan **Baso Madiong**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam tertib hukum pertanahan di Kota Palopo dan untuk mengetahui upaya yang dilaksanakan oleh pihak BPN dalam pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan di Kota Palopo.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif dan sosiologis/empiris dengan pendekatan yuridis, filosofis, sosiologis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui teknik wawancara dan angket dengan cara *purposive sampling*. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan landasan teori, baik data yang bersumber pada data primer maupun data sekunder dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa masih banyaknya bidang tanah yang belum memiliki sertifikat karena masih kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah mereka dan bahkan ada beberapa masyarakat sudah mengerti mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, namun masih belum mengerti tentang proses untuk mendapatkan sertifikat tanah. Bahkan masyarakat lebih cenderung menunggu pembuatan sertifikat secara massal ketimbang harus mengurus secara pribadi, salah satunya program Pemerintah yaitu PRONA. Adapun penyelesaian masalah tanah melalui instansi BPN, yang meliputi antara lain: a. gugatan/keberatan dari masyarakat; b. Penelitian dan Pengumpulan Data; c. Pencegahan Mutasi; d. Pelayanan Secara Musyawarah; e. pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya.

ABSTRACT

Harfan, with a thesis entitled *Implementation of the Land Registration In Achieving Business tongue Land Law (Case Study in Palopo)*, guided by **HA Muh. Arfah Pattenreng** and **Baso Madiong**.

This study aims to determine the implementation process of land registration in the land law and order in Palopo and to know the efforts undertaken by the BPN in the land registry to realize orderly land law in Palopo.

The research method used is to use the type of normative legal and sociological research/empirical with juridical, philosophical, sociological. Data was collected through interviews and questionnaires with technique purposive sampling. Then analyzed by using the theoretical basis, data which is based on primary data and secondary data were analyzed using qualitative analysis.

Research shows that there are still many areas of land that do not have a certificate because there is a lack of public awareness about the importance of their land certificates and even some people understand the importance of land certificates as proof of ownership, but still do not understand about the process to obtain land certificates. Even more people tend to wait for the manufacture of certificates in bulk rather than have to take care of personally, one government program that is PRONA. As for the settlement of the land question through the BPN agencies, which include among others : a. tort/objections from the public; b. Research and Data Collection; c. Mutations prevention; d. In Congress services; e. revocation / cancellation of the Decree of the State Administration in the field of Land by the Head of BPN is based on the flawed law / administration in the publication

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Harfan

Nomor Induk Mahasiswa : MHK4512017

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa isi tesis ini adalah karya sendiri, berdasarkan petunjuk dan saran Komisi Pembimbing dan bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain secara keseluruhan. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa keseluruhan substansi isi tesis ini merupakan hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima segala konsekuensi berupa sanksi sesuai ketentuan hukum berlaku.

Palopo, 27 September 2015

Yang membuat pernyataan

(Harfan)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING	II
KATA PENGANTAR.....	III
DAFTAR ISI.....	IV
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional .	9
B. Asas-Asas Hukum Agraria.....	14
C. Pendaftaran Tanah	16
D. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	36
E. Prinsip Kepastian Hukum.....	42
F. Catur Tertib Pertanahan.....	45
G. Konsep Kerangka pikir	48
H. Defenisi Operasional	
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian	51
B. Tipe Penelitian.....	51
C. Jenis dan Sumber data.....	51

D. Populasi dan sampel	54
E. Metode pengumpulan data	54
F. Tehnik Analisia data	54

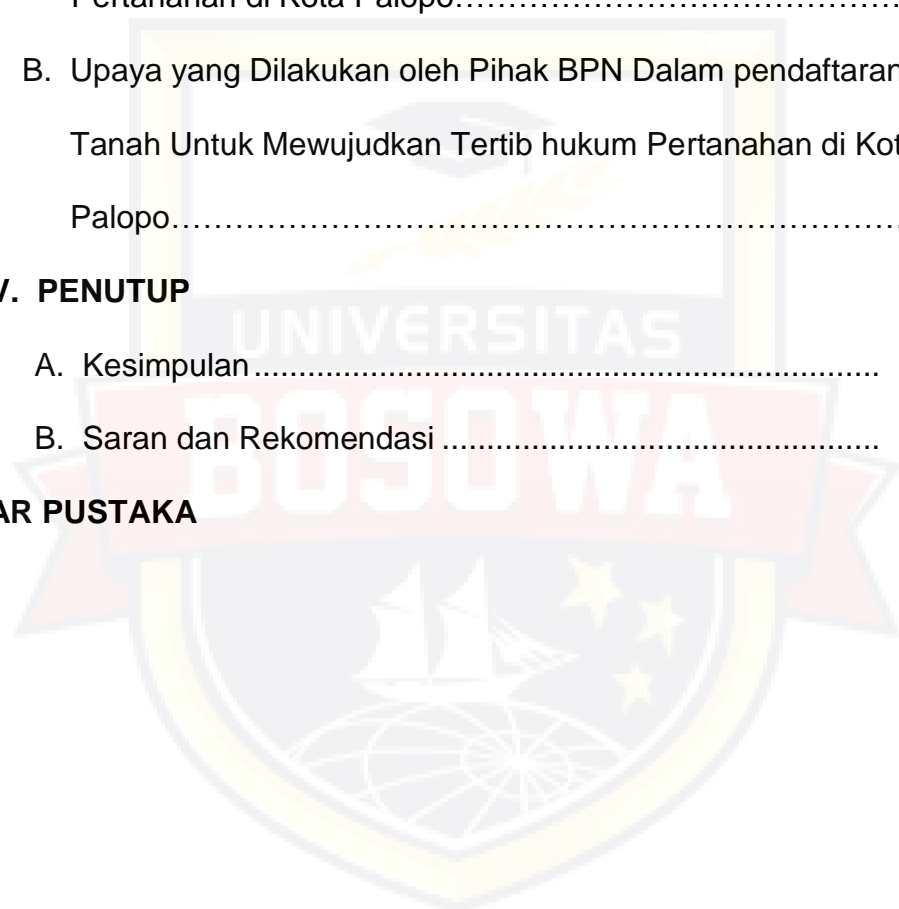
BAB III. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Tertib Hukum Pertanahan di Kota Palopo.....	55
B. Upaya yang Dilakukan oleh Pihak BPN Dalam pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Tertib hukum Pertanahan di Kota Palopo.....	63

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	72
B. Saran dan Rekomendasi	73

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengaturan pertanahan di Indonesia, merupakan hal penting mengingat bahwa di Indonesia keberadaan tanah memiliki berbagai macam fungsi sebagai sumber kehidupan dan penghidupan bagi manusia. Oleh karena itu, maka aspek yuridis kebijakan di bidang pertanahan adalah suatu kebijakan public yang dibuat pemerintah RI dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya ketentuan 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”.

Amanat dari pasal tersebut telah secara jelas menjelaskan bahwa kemakmuran rakyat adalah tujuan utama dan pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Amanat yang terdapat dalam pasal tersebut, khususnya mengenai pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat sebagai salah satu tujuan bangsa, telah diatur di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (disingkat UUPA) yang telah dimuat dalam lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.

Beranjak dari uraian di atas, maka dalam upaya peningkatan pengelolaan pertanahan dan tertib administrasi guna menunjang kepastian hukum, maka pemerintah membentuk suatu instansi Negara yang memiliki kompetensi untuk melakukan pengaturan di bidang pertanahan. Oleh karena itu, dibentuklah Badan Pertanahan Nasional atau BPN yang dipimpin oleh seorang Kepala Pertanahan ditingkat pusat, Provinsi, dan Kabupaten/Kota. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Organisasi BPN, tugas BPN adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan di Indonesia. Fungsinya adalah merumuskan kebijaksanaan perencanaan dan pengaturan pemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah serta melaksanakan administrasi pertanahan dalam arti luas. Prinsip yang dipakai adalah bahwa tanah berfungsi sosial (Imam Hanafi, 2010: 6).

Selain itu, pemerintah membentuk berbagai program strategis bidang pertanahan, antara lain Grand Design Reformasi Birokrasi 2010-2025 sesuai dengan Perpres Nomor 81 Tahun 2010 dan Road Map Reformasi Birokrasi Nasional 2010-2014 dan sesuai peraturan Menteri Negara pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (Permenpan dan RB) Nomor 20 Tahun 2010, BPN RI telah menetapkan visi pembangunan pertanahan 2010-2014 yaitu: Menjadi Lembaga yang Mampu Mewujudkan Tanah dan Pertanahan untuk Sebesar-besarnya Keakmuran Rakyat, serta Keadilan dan Keberlanjutan Sistem Kemasyarakatan, Kebangsaan, dan Kenegaraan Republik Indonesia.

Dalam melaksanakan tugas dan menyelenggarakan fungsi guna mewujudkan visi pembangunan pertanahan tersebut, BPN RI dituntut untuk membangun organisasi, ketatalaksanaan, dan sumber daya manusia aparatur yang bersih, professional, dan bertanggung jawab dalam rangka menciptakan birokrasi yang efisien dan efektif sehingga dapat memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat. Berkaitan dengan hal tersebut, sejak bulan Maret Tahun 2010 berdasarkan Keputusan kepala BPN RI Nomor: 96/KEP-100.3.43/III/2010 telah dibentuk Tim Kerja Reformasi Birokrasi (RB) BPN RI.

Untuk mencapai tugas pokok BPN RI, lembaga ini senantiasa berupaya mewujudkan catur tertib pertanahan. Sebagai upaya yang dilakukan Pemerintah agar terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi antara lain tertib hukum, tertib administrasi, dan tertib penggunaan tanah.

Untuk tertib hukum pertanahan, upaya yang dilakukan untuk terwujudnya tertib hukum pertanahan, telah diterbitkan berbagai Peraturan Pemerintah antara lain dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai alat pemindahan hak atas tanah yang pada garis besarnya melarang Camat dan Kepala Desa/Lurah atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Dilarang pula penggunaan kuasa-kuasa lainnya yang tidak bermaksud sebagai pemindahan hak tetap dilayani oleh Pemerintah. Pada akhir-akhir ini upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional bersama jajarannya membuat program strategis kegiatan pesertipikatan tanah melalui kegiatan Prona dan Larasita. Pada pelaksanaan program ini Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya Kantor Pertanahan meningkatkan pelayanan di bidang pensertipikatan tanah masyarakat dengan menggunakan prinsip pelayanan jemput bola. Dalam arti Kantor Pertanahan dengan menggunakan mobil kendaraan Larasita mengadakan pelayanan ke desa-desa dalam rangka pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dan pelayanan perubahan data pendaftaran tanah atas tanah masyarakat.

Untuk tertib administrasi pertanahan, upaya yang dilakukan untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan, pemerintah telah mencanagankan Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan dengan diterbitkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan dicanangkanlah suatu gerakan nasional dengan nama Gerakan Nasional Pemasangan Tanda Batas Pemilikan Tanah. Pemasangan tanda batas pemilikan tanah dilakukan oleh pemilik tanah yang berdampingan secara bersama-sama yang tergabung dalam wadah Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH). Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan sebagai gerakan partisipasi masyarakat dalam rangka mempercepat Catur Tertib Pertanahan, dimana Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kotamadya bertindak selaku motivator maupun sebagai fasilitator dalam kegiatan tersebut.

Untuk tertib penggunaan tanah, upaya yang dilakukan untuk terwujudnya tertib penggunaan tanah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Dalam pasal 6 peraturan tersebut ditentukan, yang menjadi kebijakan dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah adalah terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar, tanah Negara dan tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Selanjutnya dalam pasal 7 ditentukan terhadap tanah-tanah berupa tanah yang sudah ada haknya, tanah Negara, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap RTRW ditentukan berdasarkan pedoman, standart dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh pemerintah.

Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya. Berdasarkan pasal 8 PP No. 16 tahun 2004 diwajibkan kepada pemegang hak atas tanah dalam hal menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai dengan RTRW, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah. Pasal 10 menyatakan terhadap tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar, Tanah Negara setelah penetapan RTRW, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah

memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan RTRW. Apabila syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut tidak dipenuhi akan dikenakan sanksi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya dalam pasal 14 PP No. 16 tahun 2010 ditegaskan, dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah, pemegang hak atas tanah wajib mengikuti persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya berbagai kebijakan pemerintah bidang pertanahan di atas, berimplikasi pada pendaftaran tanah yang memerlukan banyak persyaratan karena diwajibkannya menyesuaikan dengan sejumlah ketentuan hukum yang berlaku. Artinya, pendaftaran tanah tidak hanya semata-mata mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Menurut penulis, BPN RI satu sisi dituntut pula memberi kemudahan pelayanan kepada masyarakat terutama dalam hal pendaftaran tanah.

Ditengah, program tertib pertanahan dalam kegiatan pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah, BPN RI juga masih menghadapi sejumlah permasalahan agrarian. Menurut Kepala Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN RI, Kurnia Toha bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih memiliki 4.005 kasus sengketa dan konflik pertanahan yang masih harus diselesaikan. Data tersebut merupakan akumulasi permasalahan pertanahan yang belum mampu diselesaikan hingga tahun 2012. BPN mengaku sebelumnya ada sekitar 8.000 permasalahan konflik

dan sengketa pertanahan, sehingga saat ini pihaknya sudah menyelesaikan sekitar 4.000an masalah pertanahan. (<http://satelitnews.co/4-005-kasus-sengketa-tanah-ada-di-indonesia-di-tengah-hut-agraria/> diakses 21 april 2014).

Kondisi diatas menunjukkan bahwa berbagai kebijakan hukum pemerintah bidang agraria belum bisa menuntaskan permasalahan pertanahan yang baik itu. Dampaknya banyak kepada masyarakat. Misalnya di Kota Palopo, satu sisi ada kebijakan tertib pertanahan dan sisi lain pelayanan yang efektif dan efisien pada masyarakat seperti kegiatan pendaftaran tanah mesti lebih dipermudah. Masih dapat ditemui masyarakat yang berpandangan bahwa makin banyak kebijakan semakin berbelit-belit kegiatan sertifikasi tanah. Padahal, kepastian hukum untuk memiliki tanah sangat diharapkan. Atas permasalahan ini, penelitian tesis ini mengambil atau memilih tema tersebut sebagai isu pokok penelitian, yaitu analisis hukum implementasi pendaftaran tanah dalam usaha mewujudkan tertib pertanahan di Kota Palopo.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan, permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam tertib hukum pertanahan di Kota Palopo?

2. Bagaimanakah upaya yang dilaksanakan oleh aparat BPN dalam pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan di Kota Palopo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam tertib hukum pertanahan di Kota Palopo
2. Untuk mengetahui upaya yang dilaksanakan oleh pihak BPN dalam pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan di Kota Palopo

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis adalah untuk menambah kepustakaan ilmu hukum di bidang hukum perdata khususnya hukum pertanahan.
2. Manfaat praktis adalah sebagai pedoman dan bahan informasi para pihak yang melakukan pendaftaran tanah, aparat penegak hukum apabila ada sengketa atau perkara yang berkaitan dengan pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.

Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia. Pengaturan tentang penguasaan pemilikan tanah telah disadari dan dijalankan sejak berabad-abad lamanya oleh negara-negara di dunia. Perombakan atau pembaruan struktur keagrariaan terutama tanah dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat terutama rakyat tani yang semula tidak memiliki lahan olahan/garapan untuk memiliki tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa Negara yang ingin maju harus mengadakan landreform.

Landreform berasal dari kata-kata dalam bahasa Inggris yang terdiri dari kata "*land*" dan "*reform*". *Land* artinya tanah, sedangkan *Reform* artinya perubahan dasar atau perombakan untuk membentuk/membangun/menata kembali struktur pertanian. Jadi arti *Landreform* adalah perombakan struktur pertanian lama dan pembangunan struktur pertanian lama menuju struktur pertanian baru. (I Nyoman Budi Jaya, 1989:8).

Pelaksanaan *Landreform* merupakan keutuhan dan keharusan yang tidak dapat dihindari guna mewujudkan keadilan sosial dan demi pemanfaatan sebesar-besarnya dari tanah untuk kemakmuran bersama. Dengan demikian pelaksanaan *Landreform* dapat diartikan membantu mewujudkan tujuan nasional Negara kita yaitu masyarakat yang adil dan makmur.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 17 UUPA yang mengatur tentang atas minimum dan maksimum penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 56 Tahun 1960 pada tanggal 29 Desember 1960 dan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1960. Perpu No. 56/1960 ini kemudian ditetapkan menjadi Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (LN 1960 No. 174), penjelasannya dimuat dalam TLN No. 5117. UU No. 56/1960 merupakan Undang-undang Landreform di Indonesia, yang mengatur tiga masalah didalamnya yaitu :

- a. Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian.
- b. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah itu menjadi bagian-bagian yang terlampai kecil.
- c. Soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan. (Boedi Harsono, 1993:370).

Tujuan *Landreform* di Indonesia dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan secara umum dan tujuan secara khusus. Secara umum Landreform bertujuan: Untuk mempertinggi taraf hidup dan penghasilan petani penggarap, sebagai landasan pembangunan ekonomi menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Secara khusus: berdasarkan tujuan secara umum di atas, maka *Landreform* di Indonesia diarahkan agar dapat menapai 3 (tiga) aspek sekaligus, yaitu :

a. Tujuan Sosial Ekonomis :

1. Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta member isi dan fungsi sosial pada hak milik.
2. Memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat

b. Tujuan Sosial Politis :

1. Mengakhiri system tuan tanah dan menghapuskan pemilikan tanah yang luas.
2. Mengadakan pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil.

c. Tujuan Mental Psikologis

1. Meningkatkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah.
2. Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya.

Sedangkan, tanah-tanah yang menjadi objek Landreform yang akan didistribusikan pada petani penggarap menurut ketentuan Pasal 1 PP No. 224 Tahun 1961, meliputi :

1. Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960.

2. Tanah-tanah yang diambil oleh pemerintah, karena pemiliknya bertempat tinggal di luar daerah kecamatan letak tanahnya atau karena pemilikan tanah absentee/guntai menyebabkan :
 - a. Penguasaan tanah yang tidak ekonomis.
 - b. Menimbulkan system penghisapan.
 - c. Ditelantarkan.
3. Tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja yang dengan berlakunya ketentuan UUPA menjadi hapus dan beralih kepada Negara.
4. Tanah-tanah lain yang langsung dikuasai oleh Negara misalnya bekas tanah partikelir, tanah-tanah dengan Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya, dihentikan atau dibatalkan.
5. Tanah-tanah lain, tidak termasuk didalamnya tanah-tanah wakaf dan tanah-tanah untuk peribadatan.

Tanah-tanah obyek Landreform sebelum dibagi-bagikan kepada petani penggarap, terlebih dahulu dinyatakan sebagai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (I Nyoman Budi Jaya,1989:11).

Sedangkan program Landreform meliputi :

1. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah.
2. Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai.
3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan absentee/guntai, tanah-tanah bekas Swapraja dan tanah-tanah Negara.

4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
5. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
6. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampaui kecil. (I Nyoman Budi Jaya, 1989:23).

Hak-hak penguasaan tanah merupakan suatu rangkaian yang berisikan wewenang, kewajiban dan/larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/dilarang untuk diperbuat itulah menjadi tolak ukur pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan. (Boedi Harsono, 2003:83).

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, meliputi :

1. Hak Bangsa Indonesia ;
2. Hak Menguasai dari Negara ;
3. Hak Ulayat Masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada ;
4. Hak Individual :
 - a. Hak-hak atas tanah :

Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara. Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak

Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa lain yang tidak termasuk dalam Hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

- b. Wakaf
- c. Hak Jaminan atas tanah : Hak Tanggungan.

B. Asas-Asas Hukum Agraria

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dimuat beberapa asas-asas pendaftaran tanah yang meliputi :

1. Asas nasionalisme

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara baik asli maupun keturunan.

2. Asas dikuasai oleh Negara

Yaitu bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (pasal 2 ayat 1 UUPA)

3. Asas hukum adat yang disaneer

Yaitu bahwa hukum adat yang dipakai sebagai dasar hukum agrarian adalah hukum adat yang sudah dibersihkan dari segi-segi negatifnya.

4. Asas fungsi sosial

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, kesusilaan serta keagamaan (pasal 6 UUPA)

5. Asas kebangsaan atau (demokrasi)

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa setiap WNI baik asli maupun keturunan berhak memiliki hak atas tanah.

6. Asas non deskriminasi (tanpa pembedaan)

Yaitu asas yang melandasi hukum agraria (UUPA). UUPA tidak membedakan antar sesama WNI baik asli maupun keturunan asing jadi asas ini tidak membeda-bedakan keturunan-keturunan anak artinya bahwa setiap WNI berhak memiliki hak atas tanah.

7. Asas gotong royong

Bahwa segala usaha bersama dalam lapangan agrarian didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau dalam bentuk-bentuk gotong royong lainnya, Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria (pasal 12 UUPA).

8. Asas unifikasi

Hukum agraria disatukan dalam satu UU yang diberlakukan bagi seluruh WNI, ini berarti hanya satu hukum agraria yang berlaku bagi seluruh WNI yaitu UUPA.

9. Asas pemisahan horizontal (horizontale scheidings beginsel)

Yaitu suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas ini merupakan kebalikan dari asas vertical (vertical scheidings beginsel) atau asas pelekatan yaitu suatu asas yang menyatakan segala apa yang melekat pada suatu benda atau yang merupakan satu tubuh dengan kebendaan itu dianggap menjadi satu dengan benda itu artinya adalah asas ini tidak ada pemisahan antara pemilik hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda). Kadaster merupakan suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata kadastre ini sendiri ini berasal dari bahasa latin yakni capitastrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capatio Terrens). (A.P. Parlindungan,2002:18).

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah ;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya ;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Menurut Boedi Harsono (1999:72) pendaftaran tanah adalah :

“suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah/Negara secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan/data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu. Pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti hak dan pemeliharannya”.

Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah, Boedi Harsono (1999:63) mengemukakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam suatu pendaftaran hak atas tanah, data yang dihimpun meliputi:

- a. Data fisik tanah, meliputi lokasi tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan dan ada tidaknya tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis hak atas tanah, meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya dan ada tidaknya hak-hak pihak lain.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA pendaftaran hak atas tanah bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechts Cadaster* (A.P. Parlindungan, 2002:18), yaitu untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain, seperti perpajakan. (Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, 2008:167).

Pendaftaran hak atas tanah selain berfungsi untuk melindungi sipemilik hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. (Chadidjah Dalimunthe, 2000:132) selain itu masih ada ketentuan pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, agar

memperoleh kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut karena pendaftaran hak atas tanah merupakan bukti yang kuat.

Apabila setiap peralihan, penghapusan dan pembebanan hak atas tanah tidak didaftarkan akan banyak menimbulkan komplikasi hukum dikemudian hari. Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai oemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan”.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib

administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto (1985:13), menyatakan bahwa tujuan pokok pendaftaran tanah adalah :

a. Memberikan kepastian objek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu mengenai kepastian letak, batas-batas tanah yang bersangkutan dan luas tanah. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak yang mempunyai hak atas tanah berbatasan.

b. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak, siapa yang mempunyai dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain atau pihak ketiga. Kepastian mengenai status hukum dari hak atas tanah yang bersangkutan sangat diperlukan.

c. Memberikan kepastian subjek

Kepastian mengenai orang-orang yang mempunyai hak-hak atas tanah, hal ini diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, dan juga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan

tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan hak atas tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Oleh karena itu, dengan diadakannya pendaftaran hak atas tanah maka dapat menghasilkan :

- a. Peta-peta pendaftaran ;
- b. Surat-surat ukur, untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah;
- c. Surat keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan);
- d. Keterangan atas status hak atas tanah;
- e. Keterangan mengenai beban-beban yang berada diatas tanah hak tersebut
- f. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. (Sudargo Gautama, 1993:42).

Williamson (2001:27) mengemukakan intisari manfaat sistem pendaftaran hak atas tanah (benefits of a land registration system) di Australia, yaitu :

- a. Kepastian pemilikan (*Certainty of ownership*);
- b. Jaminan keamanan (*Security of tenure*);
- c. Penanggulangan persengketaan (*Reduction in land disputes*);
- d. Meningkatkan peralihan (*Improved conveyancing*);
- e. Merangsang pemasaran tanah (*Stimulation of the land market*);
- f. Jaminan kredit (*Security for credit*);

- g. Pengendalian harga pasar tanah (*Monitoring of the land market*)
- h. Memudahkan perombakan tanah/perencanaan (*Facilitating land reform*);
- i. Pengaturan tanah oleh Negara (*Management of state lands*);
- j. Mendukung pajak tanah (*Greater efficiency in land taxation*);
- k. Memudahkan perencanaan fisik (*Improvements in physical planning*);
- l. Mendukung informasi sumber daya pertanahan (*Support for land resource management*).

Dari pemaparan Williamson di atas dapat dikatakan bahwa dinegara-negara maju, tujuan pendaftaran hak atas tanah adalah dapat berguna untuk banyak kepentingan dan ini hanya dapat dilaksanakan di Negara-negara yang menganut system pendaftaran hak atas tanah yang sudah terintegrasi dan terkoordinasi dengan baik dengan bidang-bidang atau department lainnya.

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Adapun pengertian asas-asas tersebut menurut penjelasan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Asas Sederhana

Agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama kepada pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran hak atas tanah itu perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran hak atas tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Menurut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu, perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

e. Asas Terbuka

Pelaksanaan asas terbuka biasanya dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat diketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, misalnya, jika ada seseorang yang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah terdapat sengketa/beban lain yang membebani atas bidang tanah tersebut, seseorang akan dapat dengan mudah memperoleh data tersebut dari Kantor Pertanahan setempat.

4. Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Indonesia merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah, yang dipergunakan untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. (Boedi Harsono, 1999: 72). Kegiatan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama

kali (initial registration) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah (maintenance).

Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran hak atas tanah yang belum pernah dibukukan/didaftarkan, bisa melalui konversi, penegasan/pengakuan dan bisa juga memulai pemberian hak atas tanah Negara, dengan kegiatan teknis yang berurutan sesuai dengan tahapan pekerjaannya. (Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis,2008:413).

Kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen”.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali (initial registration) meliputi 3 bidang kegiatan, yaitu :

- a. Bidang fisik atau “teknis kadastral”;
- b. Bidang yuridis ; dan
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak. (Boedi Harsono, 1999:74).

Aspek hukum yang terkandung dalam kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali yang belum pernah terdaftar sebagaimana tersebut diatas meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik, yang terdiri dari kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi pekerjaan :
 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. Pembuatan daftar tanah;
 5. Pembuatan surat ukur;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, terdiri dari kegiatan pembuktian hak baru, pembuktian hak lama dan pembukuan hak :
 1. Pembuktian hak baru, yaitu kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang;
 2. Pembuktian hak lama, yakni kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, yang dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/ Pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya;

3. Pembukuan hak, yakni kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan dengan mencatat/mendaftarkan hak atas tanah dalam suatu buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
4. Penerbitan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk kepentingan atau diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
5. Penyajian data fisik dan data yuridis, disajikan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama;
6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen, yakni kegiatan menyimpan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan menyangkut dokumen yang merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran, antara lain berupa peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, dapat disimpan dan disajikan dengan alat elektronik dan microfilm serta hanya dapat diberikan petikan, salinan dan rekaman dokumennya dengan izin tertulis dari pejabat yang berwenang, atau hanya dapat ditunjukkan atau diperlihatkan pada sidang pengadilan atas perintah pengadilan. (Boedi Harsono, 1999:140).

Kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dan pendaftaran hak atas tanah secara sporadis;
2. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
3. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran hak atas tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadis;
4. Pendaftaran hak atas tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan;

Kegiatan Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu:

- a. Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :
“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran

tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa dari Pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan, yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional. (Boedi Harsono, 1999:487).

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dilakukan karena dianggap dapat memberikan hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara serentak mengenai suatu bidang tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis juga didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga dikemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi. (Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 1997:4)

Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan dari pada melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadik. Keuntungan

dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, yaitu :

1. Pemilik hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan karena petugas Badan Pertanahan Nasional dan petugas ukur/seksi pengukuran mengunjunginya;
2. Pemilik hak atas tanah tidak perlu mengajukan surat permohonan pendaftaran hak atas tanah dan mengisi segala macam formulir/data isian, pemilik hak atas tanah cukup memeriksa dan menandatangani;
3. Waktu penyelesaian sertifikat sudah ditentukan tidak lebih dari satu tahun;
4. Timbulnya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari karena semua bidang tanah dilokasi diproses secara bersamaan;
5. Biaya sertifikat sangat ringan karena biaya operasional disubsidi oleh Pemerintah.

b. Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik

Menurut pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal".

Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik tersebut hanya atas satu bidang tanah, yang dilaksanakan atas permintaan dari pemohon sertifikat atau atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan atau kuasanya, dengan mendatangi Kantor Pertanahan. Dalam system pendaftaran hak atas tanah secara sporadik ini, pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertifikat seraya menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya (termasuk surat kuasa dari pemilik untuk mengurus tanah milik orang lain) dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya.

Semuanya harus berlangsung didepan loket khusus didalam lobi Kantor Pertanahan. (Herman Hermit,2004:52). Cara ini bisa juga dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan pensertifikatan keloket khusus pada kantor pertanahan, cara demikian biasa disebut pendaftaran tanah sporadik secara massal.

Sedangkan, pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah adalah kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran hak atas tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum. Adanya perubahan-perubahan tersebut wajib

didaftarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan terhadap perubahan tersebut dilakukan penyesuaian dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikatnya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan (inbreg), dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, yaitu kegiatan yang dilakukan antara lain, karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 1. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 2. Pembagian hak bersama;
 3. Hapusnya hak atas tanah;
 4. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 5. Perubahan data pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan dan penetapan pengadilan.

Berkenaan dengan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah (data *maintenance*), Pasal 36 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. “Pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran hak atas tanah yang telah terdaftar ;
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan seagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”.

Perubahan data dapat terjadi pada data yuridis berupa terjadinya peralihan hak atas tanah, antara lain karena adanya perbuatan hukum jual beli, hibah yang sifatnya mengalihkan hak, yang perubahannya harus didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997.

5. Prosedur dan Syarat-syarat Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pekerjaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA, merupakan kegiatan besar. Negara menginstruksikan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, akan tetapi bagi hak atas tanah tertentu ada kewajiban yang dibebankan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan,

sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2), dan 38 ayat (2) UUPA. Yaitu agar setiap hak atas tanah dibukukan haknya menjadi tanah hak atas nama seseorang yang mendaftarkannya.

Namun dalam pelaksanaannya tetap dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang secara teknis dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Prosedur dan syarat penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah merupakan proses rangkaian kegiatan pendaftaran hak atas tanah, yang dimulai dari pengajuan permohonan hak oleh pemohon yang dilengkapi data pemilikan hak atas tanah, kemudian data-data tersebut diproses dengan melakukan penelitian administrasi kelengkapan berkas pada bukti-bukti pemilikan dan dokumen-dokumen pendukung yang dilampirkan dalam surat permohonannya tersebut, pencatatan dalam daftar-daftar isian, penentuan petugas dan waktu kegiatan lapangan, kemudian Kantor Pertanahan secara operasional dilapangan melakukan pengukuran dan pemetaan untuk mengidentifikasi data fisik tanah yang meliputi, letak, luas, batas-batas dari para pemilik yang bersebelahan, keadaan lokasi, penggunaan tanah, adanya benda-benda dan kepentingan pihak ketiga atas tanah serta riwayat pemilikan tanah yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah serta kebenaran dari data yuridis yang disertakan dalam proses permohonan hak atas tanahnya.

Setelah diperoleh data lapangan kemudian dilanjutkan dengan proses administrasi berikutnya, yaitu meliputi pemetaan dan pembuatan

surat ukur, penerbitan surat penetapan hak, yang dilanjutkan dengan pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis hak atas tanah yang bersangkutan, kemudian diterbitkan salinan buku tanah yang disebut sertifikat.

6. Objek Pendaftaran Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran hak atas tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak Pakai ;
2. Tanah Hak pengelolaan ;
3. Tanah Wakaf ;
4. Hak Milik dan Satuan Rumah Susun ;
5. Hak Tanggungan ;
6. Tanah Negara “.

Berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertifikat. Objek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya. (Boedi Harsono,1999:476).

D. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern yang disusun oleh Muhammad AH (1993:438), sertifikat diartikan sebagai “ Surat Keterangan, Surat Tanda”. Pengertian sertifikat menurut kamus tersebut meskipun singkat namun dapat memberikan arti bahwa Surat Tanda sama dengan surat bukti bahwa dengan sertifikat tersebut orang dapat membuktikan sesuatu sebagai miliknya atau justru menyangkali hak orang lain.

Selanjutnya dalam Kamus Bahasa Indonesia Populer yang disusun oleh Bambang Mashijanto. (1996:532) sertifikat diartikan sebagai “Surat keterangan yang menguatkan kedudukan sesuatu menurut hukum yang sah/surat tanda”.

Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mendefinisikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dengan Pasal 19 ayat (2) Huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dimana pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Kekuatan pembuktian ialah sejauh mana suatu alat bukti berpengaruh pada penilaian hakim. Karena mempengaruhi penelitian hakim maka sudah tentu sedikit banyaknya juga akan berpengaruh pada putusan hakim (Achmad Ali, 1965:73).

Sehubungan dengan defenisi diatas, maka dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian "... berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat " bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 6 dan 7 menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum

sehari-hari maupun dalam berperkara dipengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut karena data tersebut diambil dan surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hal ini data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) wajib mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di kantor pertanahan (Boedi Harsono, 2003:480).

Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) UUPA

“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “.

Hal ini berarti sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, meskipun system yang digunakan adalah system negatif (Boedi Harsono, 2003:482).

Diberikannya kekuatan pembuktian sempurna bagi akta otentik termasuk sertifikat tentunya memiliki alasan logis, mengingat proses

pembuatannya melibatkan pejabat tertentu. Adapun kekuatan pembuktian akta otentik diuraikan sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian lahir akta otentik

Sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta ini berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil dan otentik

Dalam arti formil, akta otentik memberikan kebenaran daripada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran daripada keterangan pejabat sepanjang mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dalam hal ini yang telah pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan.

3. Kekuatan pembuktian materi akta otentik

Akta pejabat (*akta ambtelijk*) tidak lain hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Apabila pejabat mendengar keterangan pihak yang bersangkutan, maka itu hanyalah berarti telah pasti bahwa pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, lepas daripada

kebenaran isi keterangan tersebut. (Sudikno Mertokusumo 1982:123).

Dari ketiga kekuatan pembuktian diatas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat termasuk akta otentik sebab sertifikat adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Untuk itu, sehingga hakim terikat akan kebenaran yang diterangkan dalam akta itu. Tetapi harus diingat tidaklah berarti dengan mengajukan sertifikat sebagai alat bukti sudah dijamin suatu pihak akan memenangkan perkaranya. Ini sebagai konsekuensi dari pembuktian yuridis yang hanya mencapai kebenaran nisbi/tidak mutlak (Achmad Ali, 1982:111).

3. Proses Penerbitan Sertifikat

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang berikutnya ditetapkan dengan peraturan menteri. Sertifikat diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Untuk mengetahui prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah maka ada beberapa cara yang bisa ditempuh oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat tanah.

1. Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara pemohon sertifikat mendatangi kantor pertanahan dan mengajukan permohonan seraya menyerahkan berkas permohonan serta persyaratan kelengkapan seperlunya termasuk surat kuasa dari pemilik jika pemohon

mengurus tanah orang lain dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya sesuai luas tanah pemohon proses pembayaran langsung di loket khusus gedung kantor pertanahan.

2. Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang diklaim sebagai hak milik dilapangan kepada petugas kantor pertanahan, setelah pemohon menerima surat atau pemberitahuan permintaan untuk itu dari kepala kantor pertanahan.
3. Pemohon mengisi dan menandatangani berita acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas kantor pertanahan dihadapan petugas kantor pertanahan.
4. Pemohon menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah sekurang-kurangnya selama 60 (enam puluh) hari sejak berakhirnya langkah ketiga diatas. Waktu penantian 60 hari tersebut diperlukan oleh kantor pertanahan guna mengidentifikasi/mengumumkan dikantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan atau atas biaya-biaya dapat diumumkan melalui iklan atau surat kabar daerah.
5. Pemohon menerima sertifikat hak milik atas tanah dikantor pertanahan dari pejabat yang berwenang, setelah pemohon sebelumnya menerima surat panggilan atau pemberitahuan dalam bentuk lain dari kantor pertanahan untuk itu. (penyelesaian sengketa sertifikat Ganda Pasca Kerusakan di Ambon, www.tanahkoe.tripod.com/bhumiku/ids.html, tanggal akses 12 juni 2012).

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu, apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan.

E. Prinsip Kepastian Hukum

Radbruch mengatakan bahwa hukum itu harus memenuhi berbagai karya disebut sebagai nilai dasar dari hukum. Nilai dasar dari hukum tersebut adalah : keadilan, kegunaan dan kepastian hukum. (Satjipto Rahardjo, 1986:21). Sekalipun ketiga-tiganya itu merupakan nilai dasar dari hukum, namun diantara mereka terdapat suatu *Spannungsverhältnis* (ketegangan), oleh karena diantara ketiga nilai dasar hukum tersebut masing-masing mempunyai tuntutan yang berbeda satu sama lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan.

Seandainya kita lebih cenderung berpegang pada nilai kepastian hukum atau dari sudut peraturannya, mmaka sebagai nilai ia segera menggeser nilai-nilai keadilan dan kegunaan. Karena yang penting pada nilai kepastian itu adalah peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu telah memenuhi rasa keadilan dan berguna bagi masyarakat adalah diluar pengutamakan nilai kepastian hukum. Begitu juga jika kita lebih cenderung berpegang kepada nilai kegunaan saja, maka sebagai nilai ia akan

menggeser nilai kepastian hukum maupun nilai kegunaan, karena nilai keadilan tersebut tidak terikat kepada kepastian hukum maupun nilai kegunaan, disebabkan oleh karena sesuatu yang dirasakan adil belum tentu sesuai dengan nilai kegunaan dan kepastian hukum. (Satjipto Rahardjo, 1986:21). Dengan demikian kita harus dapat membuan keseimbangan diantara ketiga nilai itu atau dapat mengusahakan adanya kompromi secara proporsional serasi, seimbang dan selaras antara ketiga nilai tersebut.

Khususnya prinsip kepastian hukum dapat dilihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. "Kepastian dalam hukum" dimaksudkan dalam setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat didalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalaam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, dimana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Sedangkan "kepastian karena hukum" dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

Para penegak hukum yang hanya bertitik tolak dari substansi norma hukum formil yang ada dalam undang-undang (*law in book's*), akan cenderung mencederai rasa keadilan masyarakat. Sayangnya penekanannya disini, harus juga bertitik tolak pada hukum yang hidup (*living law*). Lebih jauh para penegak hukum harus memperhatikan budaya hukum (*legal culture*), untuk memahami sikap, kepercayaan, nilai dan harapan serta pemikiran masyarakat terhadap hukum dalam system hukum yang berlaku.

Secara teoritis, kepastian hukum, menurut Bachtar Effendi sebagai berikut :

1. Kepastian mengenai orang atau Badan Hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, kepastian hukum berkenan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.

2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah (Bachtiar Effendi, 1993:20-21).

Sedangkan, menurut Maria SW. Sumardjono, mengatakan bahwa secara Normatif, Kepastian Hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya. (Irawan Soerdjono, 2002:177).

F. Catur Tertib Pertanahan

Tanah merupakan salah satu pendukung dalam pelaksanaan pembangunan. Dengan sangat pentingnya tanah maka banyak permasalahan yang timbul dan hingga saat ini belum ada upaya untuk mengatasinya.

Agar pembangunan di bidang pertanahan menata kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka berdasarkan TAP MPR Nomor IV/MPR/1978, Presiden mengeluarkan kebijaksanaan bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Bidang Pertanahan sebagaimana dimuat dalam Kepres No. 7 Tahun 1997 yang meliputi :

- a. Tertib Hukum Pertanahan Diarahkan pada program:
 1. Meningkatkan tingkat kesadaran hukum masyarakat.
 2. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanahan.

3. Menjatuhkan sanksi tegas terhadap pelanggaran yang terjadi.
 4. Meningkatkan pengawasan dan koordinasi dalam pelaksanaan hukum agraria.
- b. Tertib Administrasi Pertanahan Diarahkan pada program:
1. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan.
 2. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara.
 3. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di Kantor Agraria maupun di kantor PPAT.
 4. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertifikatan hak atas tanah.
- c. Tertib Penggunaan Tanah Diarahkan pada usaha untuk:
1. Menumbuhkan pengertian mengenai arti pentingnya penggunaan tanah secara berencana dan sesuai dengan kemampuan tanah.
 2. Menyusun rencana penggunaan tanah baik tingkat nasional maupun tingkat daerah.
 3. Menyusun petunjuk-petunjuk teknis tentang peruntukan dan penggunaan tanah.

4. Melakukan survey sebagai bahan pembuatan peta penggunaan tanah, peta kemampuan dan peta daerah-daerah kritis.

d. Tertib Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Hidup Diarahkan pada usaha:

1. Menyardakan masyarakat bahwa pemeliharaan tanah merupakan kewajiban setiap pemegang hak atas tanah.
2. Kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai suatu hubungan dengan tanah.
3. Memberikan fatwa tata guna tanah dalam setiap permohonan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas keberadaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib hukum pertanahan sangat bermanfaat. Hal ini tercermin dari makna tertib hukum itu sendiri. Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah menunjukkan kondisi dimana :

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komperhensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika ketiga unsur di atas telah dipenuhi dan dilaksanakan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan tugas di bidang pertanahan niscaya tidak terjadi permasalahan/sengketa tanah atau setidaknya dapat dikurangi seminimal mungkin. Yang dimaksud dengan sengketa adalah perebutan, pertengkar, saling merasa memiliki. Jadi sengketa tanah secara tersirat mempunyai makna perebutan terhadap satu bidang tanah oleh dua orang (badan) atau lebih dimana satu dengan yang lainnya yakin merasa memiliki atas obyek tanah tersebut. Mengutip pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa secara garis besar sengketa (permasalahan) pertanahan dapat dikelompokkan menjadi empat, yakni : 1) masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan; 2) pelanggaran terhadap ketentuan Landreform; 3) ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan; 4) sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.

G. Kerangka Pikir

Untuk tertib administrasi pertanahan, upaya yang dilakukan untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan, pemerintah telah mencanangkan Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan dengan diterbitkannya Keputusan Menteri Agama Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan dicanangkanlah suatu gerakan nasional dengan nama Gerakan Nasional Pemasangan Tanda Batas Pemilikan Tanah. Pemasangan tanda batas pemilikan tanah

dilakukan oleh pemilik tanah yang berdampingan secara bersama-sama yang tergabung dalam wadah kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH). Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan sebagai gerakan partisipasi masyarakat dalam rangka mempercepat Catur Tertib Pertanahan, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya bertindak selaku motivator maupun sebagai fasilitator dalam kegiatan tersebut.

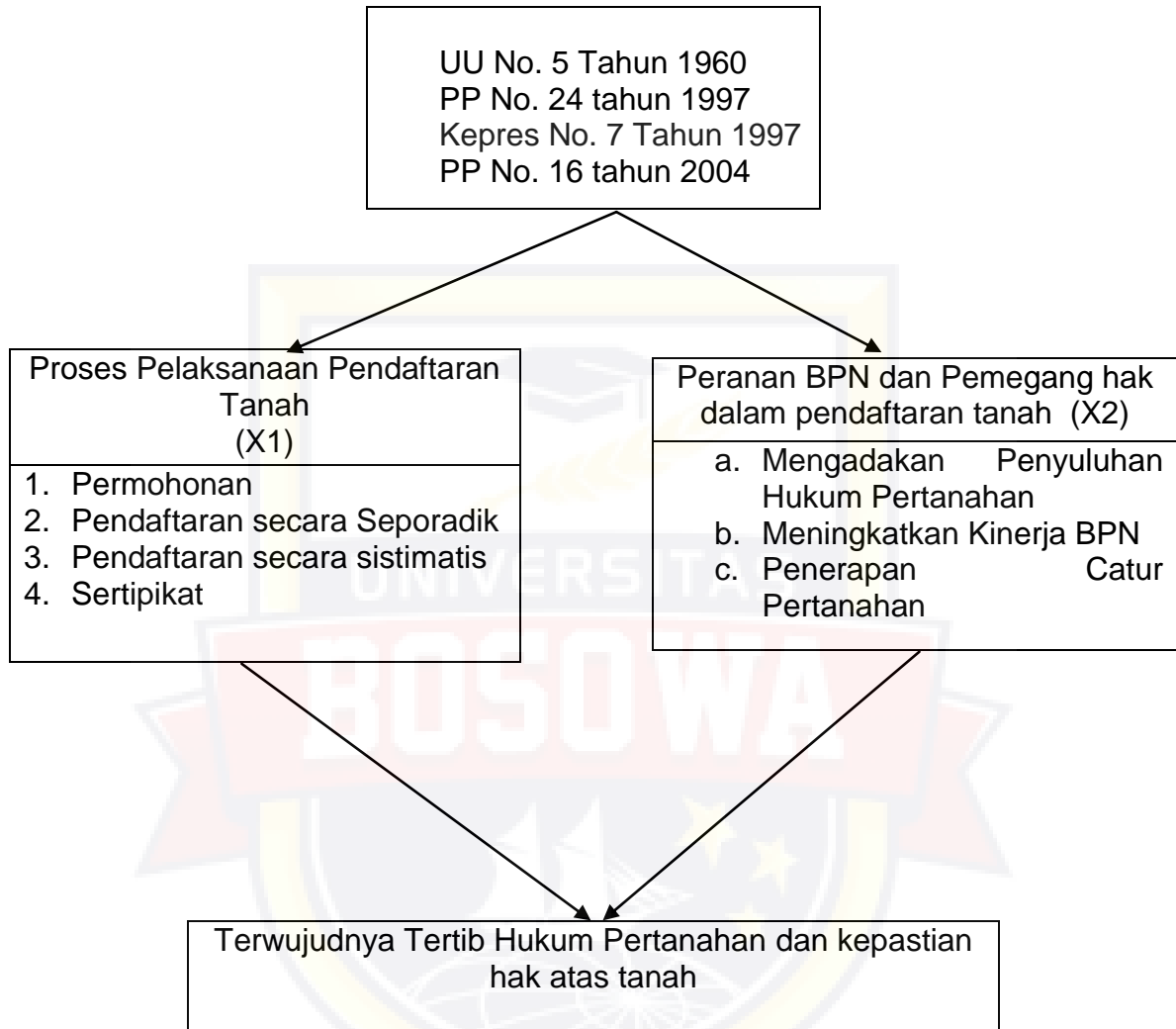
Untuk tertib penggunaan tanah, upaya yang dilakukan untuk terwujudnya tertib penggunaan tanah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Dalam pasal 6 peraturan tersebut ditentukan, yang menjadi kebijakan dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah adalah terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah maupun yang belum terdaftar, tanah Negara dan tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Selanjutnya dalam pasal 7 ditentukan terhadap tanah-tanah berupa tanah yang sudah ada haknya, tanah Negara, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap RTRW ditentukan berdasarkan pedoman, standard an kriteria teknis yang ditetapkan oleh pemerintah.

Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya. Berdasarkan pasal 8 PP No. 16 tahun 2004 diwajibkan kepada pemegang hak atas tanah dalam hal

menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai dengan RTRW, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah. Pasal 10 menyatakan terhadap tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar, tanah Negara setelah penetapan RTRW, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan RTRW. Apabila syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut tidak dipenuhi akan dikenakan sanksi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya dalam Pasal 14 PP No. 16 tahun 2010 ditegaskan, dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah, pemegang hak atas tanah wajib mengikuti persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya berbagai kebijakan pemerintah bidang pertanahan di atas, berimplikasi pada pendaftaran tanah yang memerlukan banyak persyaratan karena diwajibkannya menyesuaikan dengan sejumlah ketentuan hukum yang berlaku. Artinya, pendaftaran tanah tidak hanya semata-mata mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Kajian tentang hukum agraria senantiasa masih urgen untuk dilakukan. Penilaian ini mengambil isu ini sebagai isu utamanya dengan menguji dua variabel independen (x) dan satu variabel dependen (y).

Bagan Kerangka Pikir



D. Defenisi Operasional

1. Keberadaan pendaftaran tanah adalah suatu proses keberlanjutan terhadap pendataan dan pendataan kepemilikan hak atas tanah dengan wujud kegiatan pendaftaran tanah dan pengaruh pendaftaran tanah terhadap tertib hukum pertanahan.

2. Wujud Kegiatan adalah aplikasi proses pendaftaran tanah oleh para pihak dalam memerikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah sebagai agin dari terti hukum pertanahan
3. Pengaruh adalah adanya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah serta terwujudnya terti hukum pertanahan.
4. Peranan para pihak dalam pendaftaran tanah adalah keterlibatan pihak-pihak yang terkait sesuai dengan kepentingan tugas dan wewenangnya dalam proses pendaftaran tanah dan tertib hukum pertanahan.
5. Pemegang Hak adalah pihak yang berkepentingan langsung atas kepemilikan objek tanah yang didaftarkan sebagai bagian dari tertib hukum pertanahan.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pihak yang diberikan tugas dan wewenang oleh peraturan perundang-undangan sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat atas tanah yang diajukan pendaftaran tanahnya oleh pemegang hak atas tanah.
7. Kantor Pertanahan adalah institusi pemerintah yang diberikan tugas dan wewenang oleh undang-undang untuk mengatur tertib hukum pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Palopo Sulawesi Selatan. Lokasi penelitian dipilih dengan pertimbangan bahwa permasalahan penelitian ini, yaitu menyangkut tertib hukum pertanahan pada sisi pendaftaran tanah memiliki relevansi dengan kondisi lokasi penelitian.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan sosiologis/empiris (Soekanto, 1986:53). Tipe penelitian ini sering disebut penelitian Socio legal Research yaitu suatu penelitian yang tertuju pada pengaturan hukum dan penerapan hukum dalam konteks realitasnya di masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis, filosofis, sosiologis.

C. Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini yaitu pemohon pendaftaran tanah di BPN Kota Palopo dan pejabat BPN Kota Palopo. Teknik penentuan sampel dari populasi penelitian ini ditetapkan dengan cara *purposive sampling* (Soekanto, 1986:196). Jumlah keseluruhan sampel yang terdiri dari :

1. 10 orang pemohon pendaftaran tanah
2. 2 orang pejabat bagian pendaftaran tanah BPN Kota Palopo.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder (Soekanto, 1990:14). Data primer ini menggunakan teknik wawancara (*Interview Guide*), sedang data sekunder dengan melakukan studi dokumen atau arsip-arsip resmi di Kantor BPN Kota Palopo.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data primer ini dikumpulkan secara langsung dari responden baik yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif dengan menggunakan teknik wawancara (*Interview Guide*), sedang data sekunder dikumpulkan dengan melakukan studi dokumen, serta dengan teknik wawancara secara mendalam (*Indepth Interview*) dengan warga masyarakat pemohon pendaftaran tanah. Untuk memperkuat akurasi data, maka diadakan pula pengamatan secara mendalam terhadap proses pendaftaran tanah demi terwujudnya tertib tanah di Kota Palopo.

F. Teknik Analisis data

Data yang telah diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan landasan teori. Baik data yang bersumber pada data primer maupun data sekunder dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Data kualitatif yaitu memaparkan, menjelaskan dengan berpedoman pada norma-norma hukum yang ada. Disamping itu menjelaskan kondisi realitas pelaksanaan pendaftaran tanah demi terwujudnya tertib tanah di Kota Palopo (sosio-yuridis).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Tertib hukum Pertanahan di Kota Palopo

Berdasarkan data pada Kantor Statistik Kota Palopo Luas Wilayah Kecamatan Telluwanua: 34.34 km², di mana tanah-tanah yang sudah diberi hak (bersertipikat) kurang lebih 16.57 km².

Sedangkan Luas Wilayah Kecamatan Wara Barat adalah 54.13 km² di mana tanah-tanah yang sudah diberi hak (Bersertipikat) kurang lebih 4.47 km².

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran

Menurut Syamsuddin, S.IP selaku Kasubag TU Kantor Pertanahan Kota Palopo (wawancara tanggal 16 Juli 2015) yang mengakibatkan masih banyaknya bidang tanah yang belum bersertipikat karena masih kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya mensertipikatkan tanah mereka dan bahkan ada beberapa masyarakat sudah mengerti mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, namun masih belum mengerti tentang proses untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Selanjutnya menurut Budiman, ST, selaku Camat Telluwanua (wawancara tanggal 18 Juli 2015) bahwa masyarakatnya lebih cenderung

menunggu pembuatan sertipikat secara massal ketimbang harus mengurus secara pribadi, salah satunya program Pemerintah yaitu PRONA. Padahal tidak selamanya program tersebut masuk di wilayah mereka dan itupun jumlahnya terbatas.

Andi Asri Abbas, SH selaku Kepala Seksi HTPT Kantor Pertanahan Kota Palopo (wawancara tanggal 16 Juli 2015) menyatakan bahwa sebenarnya dalam peraturan perundang-undangan sudah memberikan dasar yang jelas mengenai proses pendaftaran tanah untuk pendaftaran pertama kali di mana para pemohon pertama kali melakukan pembelian blanko permohonan pengakuan hak (konversi) di koperasi Badan Pertanahan Nasional seharga Rp. 30.000,- yang terhimpun dalam satu map berisi formulir-formulir yang harus diisi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa dimana objek tanah berada, formulir-formulir tersebut antara lain:

- a. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan kota/kabupaten
- b. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah
- c. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
- d. Surat keterangan riwayat tanah
- e. Surat keterangan tidak dalam sengketa
- f. Surat permohonan penegasan konversi
- g. Kutipan buku letter C desa
- h. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas

Selain mengisi formulir diatas pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP) asli

dan fotocopy KTP yang dilegalisir sesuai aslinya, Identitas tanah berupa verponding indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan. Berdasarkan syarat-syarat diatas berikut ini penjelasan dari masing-masing point:

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 legalisir oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas.

Identitas tanah berupa kutipan letter C diisi pada formulir yang telah disediakan didalam blanko permohonan pengakuan hak oleh kepala desa atau lurah dimana tanah yang akan didaftar berada. Letter C berupa buku besar yang berisi tentang daftar tanah diwilayah atau desa tertentu yang hanya di kuasai oleh kepala desa atau lurah bersangkutan, dokumen Letter C merupakan dokumen rahasia yang tidak sembarang orang boleh memakai ataupun melihat. Dalam hal ini kutipan atau fotocopy letter C harus di legalisir kepala desa berisi tentang jenis tanah, nomor buku letter C, nomor persil, kelas, luas, keterangan serta nama pemilik tanah berdasar buku letter c tersebut.

Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Didalam 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 telah dijelaskan diatas.

Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisir oleh kepala desa atau lurah bersangkutan dengan mengacu pada buku letter C serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan di sertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 yang menjelaskan tentang nomor buku letter C, nomor Petok D, jenis dan kelas tanah, luas tanah dan tertulis atas nama siapa.

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. Pada surat pernyataan penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah selain tanda tangan pemohon harus menyertakan saksi-saksi sebanyak dua orang beserta tanda tangan saksi pada pojok kiri bawah dan mengetahui

kepala desa atau lurah dimana letak tanah yang bersangkutan dan tidak ketinggalan menyertakan materai Rp. 6000

Surat Pernyataan telah memasang tanda batas oleh pemohon berisi tentang identitas pemohon serta identitas tanah serta menyatakan telah memasang tanda batas bidang tanah yang terbuat dari *pipa besi /pipa paralon/ kayu/tugu beton/tembok/dan lain-lain.* 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.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan tahun berjalan yang didapat dari kelurahan dimana letak objek pajak berada dan berisi nama serta alamat wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan oleh dinas perpajakan melalui kelurahan dan disebar oleh kepala dusun kepada wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan pemerintah berdasarkan buku letter C yang ada di kantor desa ataupun kantor kelurahan dimana letak objek pajak berada.

Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa, tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain, tidak terkena UU No. 56 Prp 1960 dan tidak absentee. Berisi keterangan mengenai riwayat tanah berupa hak tanah sebelum tanggal 24 September 1960 dan sesudah tahun 1960, letak tanah dan sebagainya, 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.

Surat Pernyataan menerima beda luas dan beda batas dibuat oleh pemohon dengan menyertakan identitas pemohon dan identitas tanah. Pada surat pernyataan ini pemohon harus mencantumkan luas tanah sebelum diukur dan setelah diukur oleh petugas BPN dan menyertakan persetujuan batas bidang tanah tetangga yang bersebelahan lengkap dengan nama dan tanda tangan para tetangga serta tanda tangan pemohon dilengkapi dengan materai.

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 Locket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional.

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

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah
3. Biaya pengukuran

4. Biaya transport pengukuran
5. Biaya panitia A/tim peneliti tanah
6. Biaya transport panitia A

Besaran biaya-biaya dipengaruhi oleh letak objek tanah dengan kantor BPN, luas objek tanah serta kelas objek tanah. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, 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 Badan Pertanahan Nasional yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Badan Pertanahan Nasional mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada BPN dan pihak BPN meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak BPN melakukan survey ke lapangan tempat objek berada.

Selanjutnya pihak BPN melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas

disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti kepemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak BPN tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan. Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak BPN akan melakukan penerbitan sertifikat.

Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan buku tanah dan sertifikat tanah yang akan diterbitkan. Setelah melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan

pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tanda tangan kepala kantor Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada.

Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftarkan sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan sampai dengan 1 tahun. Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa ataupun surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat.

B. Upaya yang Dilakukan oleh Pihak BPN Dalam pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Tertib hukum Pertanahan di Kota Palopo

Untuk Mengatasi hambatan yang ada, khususnya bagi masyarakat yaitu dalam proses pendafaran tanah pertama kali secara sporadik berdasar surat segel, mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertipikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada

masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantor-kantor pemerintahan tidak lagi rumit.

Namun dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang di mohonkan oleh masyarakat tidak menutup kemungkinan terjadi permasalahan, apakah itu masalah kepemilikan maupun permasalahan batas. Menurut Jusli Sampebua, SH, selaku Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Palopo (wawancara Tanggal 15 Juli 2015 bahwa Adapun penyelesaian masalah tanah melalui instansi BPN, yang meliputi antara lain:

a. Pengaduan / keberatan dari masyarakat.

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan/ keberatan dari orang/Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat

Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), hanya ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan

terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah dan sebagainya.

b. Penelitian dan Pengumpulan Data.

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut diatas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka BPN akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke para Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat letak tanah yang disengketakan

Selanjutnya setelah lengkap dapat yang diperlukan, kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya.

c. Pencegahan Mutasi

Agar kepentingan orang atau Badan Hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quo kan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Oleh karena itu dapat kita simpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan didalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

d. Pelayanan Secara Musyawarah.

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah penyelesaian melalui cara musyawarah ini seringkali BPN diminta sebagai mediator didalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Dalam hal tercapai penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari Surat Pemberitahuan untuk para pihak, Berita Acara Rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam Akta Pernyataan Perdamaian yang bila perlu dihadapan Notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

- e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya.

Yang menjadi dasar hukum kewenangan tersebut adalah: 1). UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. 2). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 3). Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan 4). Nasional (Pasal 16 sub C). 5). Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka. BPN No. 3 Tahun 1999.

Menurut Jusli Sampebua, SH Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Palopo (wawancara Tanggal 17 Juli 2015) bahwa :

Dalam praktek selama ini banyak sekali orang / Badan Hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala BPN. Demikian pula permohonan pembatalan sertifikat hak tanah yang didasarkan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sebagian besar diajukan langsung oleh yang bersangkutan kepada Kepala BPN dan sebagian diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat dan diteruskan melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan.

Dalam praktek yang sering terjadi di kantor Badan Pertanahan Nasional untuk sengketa pertanahan pada umumnya dapat diklasifikasikan dalam kelompok-kelompok berikut:

- 1) Sengketa pertanahan yang bersifat politis / strategis; sengketa yang bersifat politis biasanya ditandai hal-hal: melibatkan masyarakat banyak, menimbulkan keresahan dan kerawanan masyarakat,

menimbulkan ketidakpercayaan kepada pemerintah atau penyelenggara Negara, mengganggu penyelenggaraan pembangunan nasional, serta menimbulkan bahaya disintegrasi bangsa.

Sengketa yang bersifat politis tersebut antara lain disebabkan, karena:

- a. Eksploitasi dan mendramatisasi ketimpangan-ketimpangan keadaan penguasaan dan pemilikan tanah di masyarakat;
- b. Tuntutan keadilan dari dan keberpihakan kepada golongan ekonomi lemah. Bentuk-bentuk sengketa pertanahan yang bersifat strategis antara lain: a) Tuntutan pengembalian tanah sebagai akibat pengambilan tanah pada jaman pemerintah kolonial; b) Tuntutan pengembalian tanah garapan yang sedang dikuasai oleh pihak lain; c) Penyerobotan tanah-tanah perkebunan; d) Pendudukan tanah asset instansi pemerintah; e) Tuntutan pemberian hak atas tanah bekas tanah partikelir yang diduduki rakyat; f) Tuntutan pengembalian tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan ijin lokasi; g) Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat dari kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dalam skala besar dsb.

2) Sengketa pertanahan beraspek sosial-ekonomi.

Masalah ini timbul sebagai akibat ketimpangan dan kecemburuan sosial dalam pemilikan tanah antara masyarakat

dengan pemilik tanah luas (Perusahaan). Adanya ketimpangan tersebut secara tajam dapat mendorong aksi masyarakat untuk menyerobot tanah yang bukan miliknya. Hal ini disebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk mendukung penghidupannya. Penyerobotan juga sering terjadi pada tanah kosong atau tanah-tanah terlantar. Hal ini didorong karena pemilik tanah tidak memperhatikan kewajiban dalam penggunaan tanahnya antara lain: a) Kewajiban untuk mengusahakan tanahnya secara aktif; b) Menambah kesuburan dan memelihara serta mencegah kerusakan tanahnya; c) Menjaga batas-batas tanahnya dan mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukannya.

Sengketa tersebut tidak hanya disebabkan kurang adanya pemerataan dan penguasaan dan pemilikan tanah, melainkan dapat juga disebabkan kurang tersedianya lapangan kerja. Sementara kebutuhan dalam kehidupan sosial menuntut untuk dipenuhi, maka pendudukan tanah walaupun secara tidak sah secara hukum, merupakan perbuatan karena keterpaksaan.

C. Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan

Sebagaimana diketahui bahwa proses penetapan suatu hak atas tanah, termasuk penerbitan surat keputusan dan sertifikatnya, sangat tergantung pada data yuridis yang disampaikan pihak yang memohon atau menerima hak kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila data yang disampaikan mengandung kelemahan, maka

demikian pula kualitas kepastian hukum mengenai hak atas tanah akan mengandung kelemahan yang pada suatu saat nanti dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administrasi maupun cacat hukum. Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut *stelsel negative* yang bertendens positif, tidak memungkinkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum secara mutlak. Jaminan kepastian hukum dimaksud hanya apabila data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar isian lainnya, sesuai dengan kenyataannya di lapangan. Dengan demikian maka keabsahan atas hak sebagai dasar penetapan suatu hak tanah sangat penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.

D. Sengketa pertanahan yang bersifat administratif.

Sengketa pertanahan yang bersifat administratif disebabkan adanya kesalahan atau kekeliruan penetapan hak dan pendaftarannya. Hal ini disebabkan karena hal-hal berikut: a) Kekeliruan penerapan peraturan; b) Kekeliruan penetapan subyek hak; c) Kekeliruan penetapan obyek hak; d) Kekeliruan penetapan status hak; e) Masalah prioritas penerima hak atas tanah; f) Kekeliruan penetapan letak, luas dan batas dsb. Sengketa ini pada umumnya bersumber pada kesalahan, kekeliruan maupun kekurangcermatan penetapan hak oleh pejabat administrasi (Badan Pertanahan Nasional), oleh karena itu penyelesaiannya dapat

dilakukan secara administrasi. Dalam bentuk tindakan pembatalan, ralat atau perbaikan keputusan pejabat administrasi yang disengketakan. Seringkali penyelesaian sengketa administrasi tersebut kurang memuaskan para pihak, sehingga oleh yang bersangkutan keberatannya tersebut diajukan atau dituntut ke badan peradilan.



BAB IV

PENUTUP

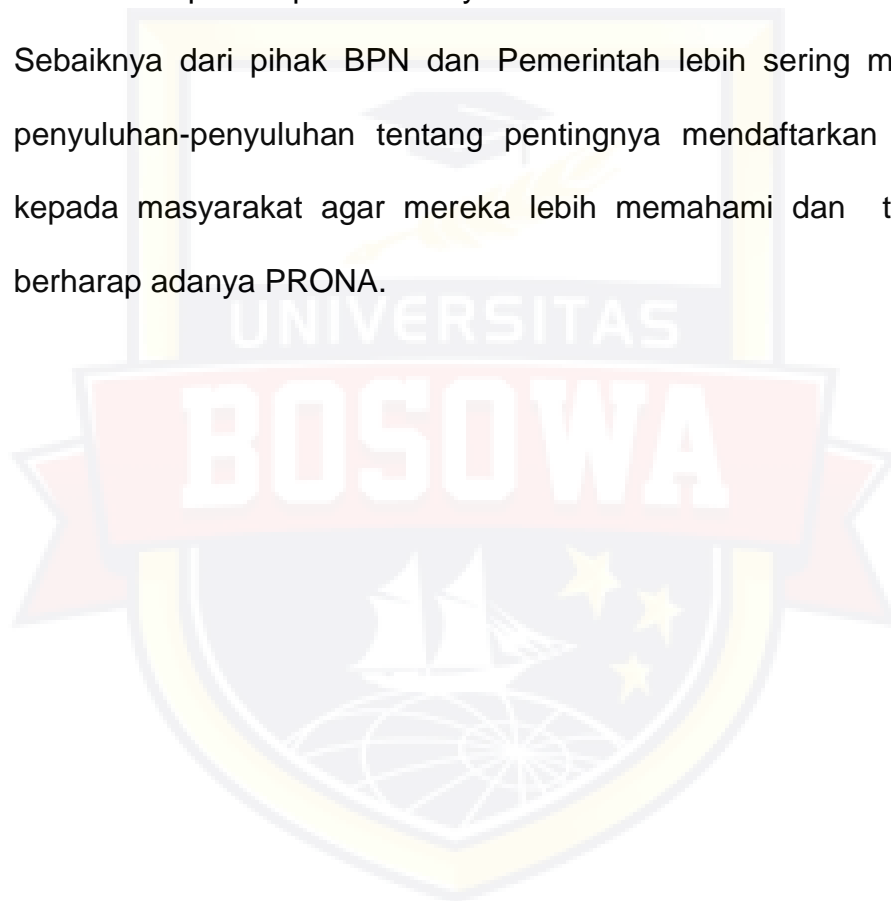
A. Simpulan

1. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Palopo yang diterapkan oleh Kantor Badan Pertanahan kota palopo sudah sesuai prosedur yang ada. Dimana rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh aparat BPN Kota Palopo secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Hanya penyelesaian produk (sertipikat) masih memakan waktu yang cukup lama dari ketentuan yang ada. Dan masih kurangnya penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan oleh pihak BPN tentang bagaimana cara dan apa manfaat mendaftarkan hak atas tanah mereka.
2. Bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah masih kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran hak atas tanah yang mereka miliki. Mereka selalu beranggapan bahwa untuk melakukan pengurusan pendaftaran hak atas tanah mereka sangat berbelit dan memakan biaya yang cukup banyak, sehingga mereka

hanya mengharapkan adanya pendaftaran hak tanah secara gratis (PRONA).

B. Saran

1. Kiranya pihak BPN lebih mempermudah masyarakat dalam mengurus atau mendaftarkan hak tanah mereka dan tidak memakan waktu yang lama dalam proses penerbitannya.
2. Sebaiknya dari pihak BPN dan Pemerintah lebih sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan tentang pentingnya mendaftarkan hak tanah kepada masyarakat agar mereka lebih memahami dan tidak selalu berharap adanya PRONA.



DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Perlindungan, 2002. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Sodiki, 2000. *Empat Puluh Tahun Masalah Dasar Hukum Agraria*, Pidato Pengukuhan.
- , 2012. *Kebijakan Pertanahan Dalam Penataan Hak Guna Usaha Untuk Sebesar Besar Kemakmuran Rakyat*, Makalah Disampaikan Dalam Seminar Nasional Dengan Tema “Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Agraria Sebagai Kewajiban Konstitusi”. Yang Diselenggarakan Oleh Konsorsium Pembaruan Agraria (Kpa), Jakarta.
- Achmad, Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta,
- Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung.
- , 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- , 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Alumni, Bandung.
- Bambang Marhiyanto, 1996. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Populer*. CV. Bintang Timur, Surabaya.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Hukum Tanah nasional, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi.
- , 2003. *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

- , 2006. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- , 2008. *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta.
- Chodidjah Dalimunthe, 2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan.
- Dardji Darmodihardjo, 2002, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Effendi Paranginangin, 1991. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja wali Press, Jakarta.
- Esmi Warassi, 2005. *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, Suryandaru Utama, Semarang.
- Harun Al-Rasid, 1985. *Sekitar Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar maju, Bandung.
- Idham, 2004. *Konsolidasi8 Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi daerah*, Alumni, Bandung.
- Imam Hanafi, 2010, *Reformasi Kelembagaan Agraria di Indonesia*, Makalah disampaikan pada symposium nasional agrari di Universitas Gajah Mada 1 Desember 2010.
- Irawan Soedjono, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*; Arkola, Jakarta.
- K. Wanjik saleh, 1997. *Hak Atas Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kartini Soerodjo, dan Gunawan Widjaja, 2003., Prenada Media kencana, Jakarta.

- Maria S.W, Sumardjono, 2007. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Edisi revisi.
- Mariam darus Badruzaman, 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda nasional*, Alumni, Bandung.
- Muchtar Wahit, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta.
- Muhammad Ali, 1993. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Pustaka Amani, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar maju, Bandung.
- Mukti Fajar, N.D., dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Parlindungan A.P, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar maju, Bandung.
- Satjipto rahardjo, 1986. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Soejadi, 2003, *Refleksi Mengenai Hukum dan Keadilan, Aktualisasinya di Indonesia*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusuma, 2003 *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta.
- Sufirman Rahman, 2006. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dari Perspektif Hak Asasi Manusia*, Unhas, Makassar.
- Sumarto, 2012. *Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*.

Sunaryo Basuki, 1998. *Pendaftaran tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta.

Supriadi, 2006. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wantjik Saleh, 1987. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghaliah Indonesia, Jakarta.

William Evan, 1990. *Sosial Struktur of Law*, Sage Publication, Callifornia.

