

**TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
TANAH DI KABUPATEN DATI II MAROS DAN KAITANNYA  
DENGAN CATUR TERTIB PERTANAHAN**

**SKRIPSI**

**UNIVERSITAS**



**OLEH**

**ANDI HERAWATI**

**Stb/Nirm : 4586060309/871137129**

**JURUSAN HUKUM MASYARAKAT DAN PEMBANGUNAN FAKULTAS  
HUKUM UNIVERSITAS "45"  
UJUNG PANDANG**

**1992**

HALAMAN PENGESAHAN

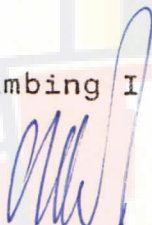
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DATI II  
MAROS DAN KAITANNYA DENGAN CATUR TER-  
TIB PERTANAHAN

Nama Mahasiswa : ANDI HERAWATI

Nomor Stb/Nirm : 4586060309/871136129

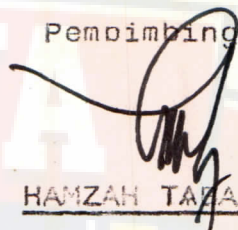
Menyetujui :

Pembimbing I



PROF. Dr. H.S.R. NUR, SH

Pembimbing II



HAMZAH Taha, SH

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas " 45 " UP

H. ANDI TAHIR HAMID, SH

Ketua Jurusan HMP  
Universitas " 45 " UP

HAMZAH Taha, SH

Tanggal Pendaftaran : 05 Maret 1991

No. 111/HMP/FH-U 45/III/91.

HALAMAN PENERIMAAN

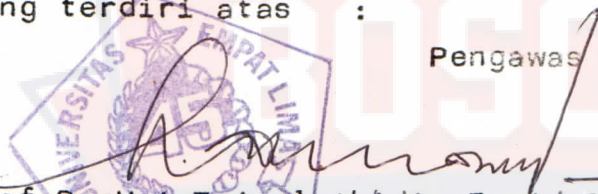
Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas " 45 " Ujung Pandang, nomor 023/U-45/V/92 Tanggal 11 - Mei - 1992, tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari Rabu Tanggal 27 - Mei - 1992, skripsi yang berjudul :

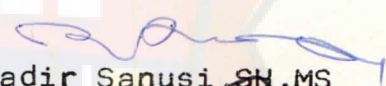
TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN  
TANAH DI KABUPATEN DATI II MAROS DAN KAITANNYA  
DENGAN CATUR TERTIB PERTANAHAN

Nama mahasiswa : ANDI HERAWATI  
Nomor Pokok : 4586060309  
Nirm : 871136129  
Nilai Skripsi : A


Telah diterima dan disahkan setelah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi Universitas " 45 " untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang yang terdiri atas :

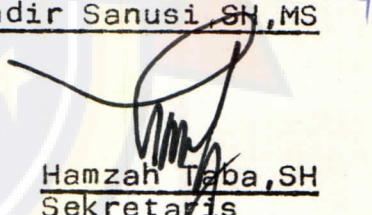
Pengawas Umum

  
Prof. Dr. H. A. Zainal Abidin Farid, SH

  
Kadir Sanusi, SH, MS

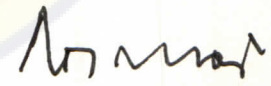
Panitia Ujian

  
H. Andi Tahir Hamid, SH  
Ketua

  
Hamzah Taba, SH  
Sekretaris

Tim Penguji

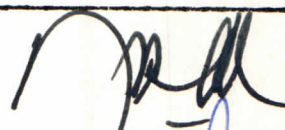
1. Prof. Dr. H. Ahmad Manggau, SH

  
\_\_\_\_\_

2. H. Abdullah Marlang, SH, MS

  
\_\_\_\_\_

3. H. Aminuddin Salle, SH

  
\_\_\_\_\_

4. Prof. Dr. H. S. R. Nur, SH

  
\_\_\_\_\_



## KATA PENGANTAR

Bismillahir Rahmanir Rahim

Puji syukur Penulis Panjatkan Kehadirat Allah Subhana Wata'ala atas segala Rachmat dan karuniannya yang dilimpahkan kepada Penulis sehingga dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk dapat menempuh ujian sarjana lengkap pada Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.

Menyadari ketidak sempurnaan tulisan ini, sehingga Penulis dengan segala kerendahan hati meminta maaf jika sekiranya skripsi ini belum memenuhi standar karya ilmiah berhubung oleh karena Penulis masih dalam taraf belajar lagi pula keterbatasan waktu yang membatasi Penulis.

Keberhasilan Penulis menyusun skripsi ini, tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang selama ini turut mengantar kesuksesan Penulis, sehingga wajar jika melalui kesempatan ini dihaturkan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Andi Tahir Hamid, SH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.
2. Bapak Prof. Dr. S. R. Nur, SH. selaku Konsultan I yang telah meluangkan waktunya meberi petunjuk, mengoreksi dan memberi saran-saran kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Bapak Hamzah Taba, SH. selaku Konsultan II yang membimbing penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini.

4. Seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas "45" yang telah membekali penulis dengan Ilmu Pengetahuan

selama mengikuti pendidikan.

5. Pegawai Fakultas Hukum Universitas "45" yang telah membantu dalam pelayanan administrasi.

6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros beserta stafnya yang telah banyak membantu/memberikan data yang dibutuhkan sehubungan dengan penyusunan skripsi ini.

7. Kak M.S. Ikhwan, SH. dan Kak Andi Asriani, SH. yang banyak meluangkan waktunya membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.

9. Orang tua Penulis: Ayahanda Almarhum H.A.M. Djufrie M. yang tidak dapat melihat Penulis menyelesaikan study

dan Ibunda H.A. Nurhannah yang telah mengasuh dan menemani jiwa penulis dengan penuh kasih sayang, kepada Kakak : A. Megawati Patabel, A. Kusumawati Matlateta, A. Satriawati Saggaf, A. Sakti DM, SH, A. Bakti DM, serta Adik A. Bukti DM, dan A. Dermawati DM. yang telah banyak memberikan spirit dan mendorong Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya Penulis ucapkan dengan penuh kerendahan hati selain memohon ampun dan do'a agar kiranya segala jasa baik yang Penulis terima selama ini mendapat balasan dan Bachmat dari Allah S.W.A., Insyaallah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... 1

HALAMAN PENGESAHAN ..... 11

HALAMAN PENERIMAAN ..... 111

KATA PENGANTAR ..... 1v

DAFTAR ISI ..... v

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Alasan Memilih Judul ..... 1

1.2 Batasan Masalah ..... 8

1.3 Metode Penelitian ..... 8

1.4 Sistematisa Bahasan ..... 9

BAB 2. PENDAFTARAN TANAH DAN CATUR TERtib PERTANAHAN

2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah ..... 11

2.2 Peraturan-Peraturan Mengenai Pendaftaran Tanah ..... 15

2.3 Proses Pendaftaran Tanah ..... 16

2.4 Catur Tertib Pertanian ..... 20

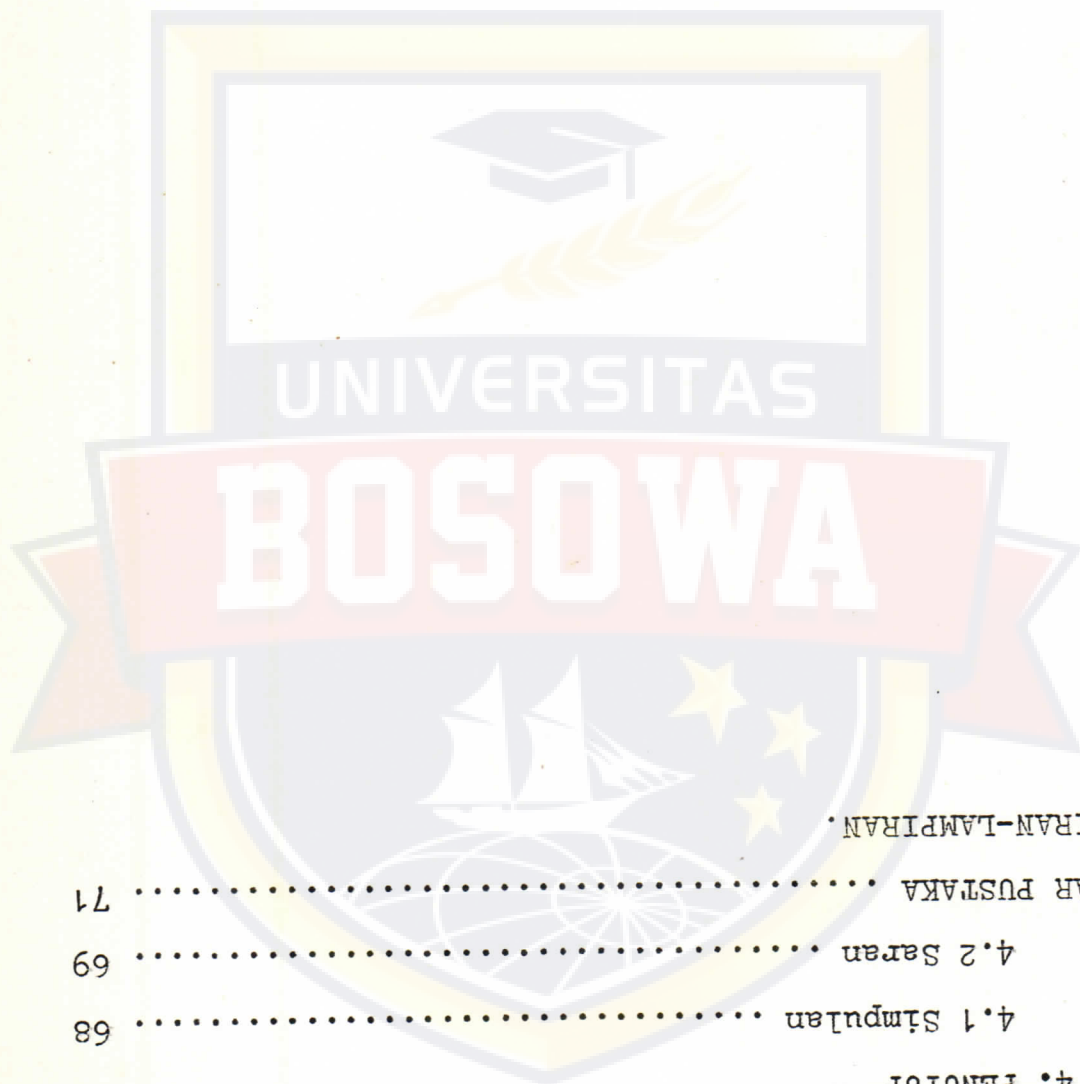
BAB 3. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MAROS

3.1 Monografi Singkat Kabupaten Maros ..... 31

3.2 Pengukuran dan Pemetaan ..... 35

3.3 Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah ..... 41

3.4 Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembebanannya ..... 48



LAMPIRAN-LAMPIRAN . . . . .

DAFTAR PUSTAKA . . . . . 71

4.2 Saran . . . . . 69

4.1 Simpulan . . . . . 68

BAB 4. PENUTUP

3.6 Permasalahan dan Penyelesaiannya . . . . . 60

tur Tertib Pertanahan . . . . . 57

3.5 Pendaftaran Tanah dan Kaitannya dengan Ca-

1.1 Alasan memilih judul

Negara Republik Indonesia sebagai negara yang susunan perekonomiannya bersifat agraris, di mana kedudukan tanah sebagai hal yang utama.

Fasal 35 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang merupakan landasan ideal hukum agraris nasional menetapkan

bahwa :

" Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat " .

Sebagai negara yang sedang giat melaksanakan pembangunan maka kebutuhan akan tanah makin besar pengaruhnya terhadap terlaksananya pembangunan, sehingga pemerintah sejak Pelita III melaksanakan program dalam bidang pertanian dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1978.

Kemudian dilanjutkan pada Pelita IV sebagaimana dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1983 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, BAB IV, Pola Umum Pelita keempat huruf D, Arah dan kebijaksanaan Pembangunan Umum butir 27 :

" Pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Sedangkan dengan itu perlu dilanjutkan dan makin ditingkatkan penataan kembali penggunaan,





penguasaan dan pemilikan tanah termasuk penga-  
lihan atas hak tanah " .

Makin meningkatnya jumlah penduduk yang mengakibatkan  
kebutuhan akan tanah juga akan bertambah, sedang jumlah  
atas luas tanah konstan. Maka timbul berbagai permasalahan  
mengenal struktur pemilikan dan penguasaan tanah karena  
masyarakat berlomba mendapatkan bidang-bidang tanah untuk  
keperluan usahanya dan bahkan sebagai tempat kelangsungan  
hidup mereka.

Permasalahan pertanian semakin lebih kompleks lagi  
yaitu dengan adanya pihak-pihak tertentu dalam masyarakat  
mengadakan spekulasi terhadap bidang-bidang tanah, di mana  
mereka membeli tanah sebanyak-banyaknya sedang tanah ter-  
sebut sebenarnya tidak diperlukannya tetapi hanya dipergu-  
nakan untuk mencari keuntungan semata-mata. Hal semacam  
ini jelas bertentangan dengan dasar-dasar dari Undang-  
undang Nomor 5/1960 yakni Undang-undang tentang peraturan  
dasar pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Un-  
dang-undang Pokok Agraria (UUPA) :

" Perlu adanya ketentuan mengenai batas maksimum  
luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak mi-  
lik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya ta-  
nah ditangan golongan-golongan yang tertentu  
saja. Dalam hubungan ini pasal 7 memuat suatu  
azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan  
penguasaan tanah yang melampaui batas tidak di-  
perkenankan karena hal yang demikian itu ada-  
lah merugikan kepentingan umum " .

Namun telah digariskan dalam peraturan perundang-un-  
dangan khususnya dalam UUPA dan peraturan pelaksana-  
annya hal ini Undang-undang Nomor 56/PRP/1960 untuk tanah

pertanian dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 268/

1982 untuk tanah perkotaan akan tetapi masih sering pihak

tertentu menghindar dari ketentuan tersebut dengan pemli-

likan tanah terselubung atau dengan tidak mendaftarkan

tanah hak miliknya pada instansi yang berwenang dalam hal

ini kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Sebagai langkah awal, pemerintah sejak tahun 1981

melaksanakan suatu kegiatan di bidang pertanahan yang di-

kenal dengan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) de-

ngan tujuan (1982:210):

1. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat

- kat sebagaimana diamanatkan dalam GBHN, dan

tara lain dengan persertifikatan tanah secara

massal.

2. Menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran hukum

masyarakat dibidang agraria, agar lebih sadar

akan hak dan kewajibannya atas tanah.

3. Usaha untuk menyelesaikan dan menanggulangi

sengketa tanah.

Tujuan Prona menurut Sudjito (1987:7):

" Adapun tujuan yang hendak dicapai dengan Pro-  
na ini adalah untuk menumbuhkan kesadaran hu-  
kum masyarakat dalam bidang pertanian seba-  
gai usaha untuk berpartisipasi dalam mencip-  
takan stabilitas politik serta pembangunan  
ekonomi "

Jadi tujuan yang sebenarnya yang hendak dicapai da-

lam prona ini adalah untuk mengadakan pendaftaran pemli-

likan atau penguasaan tanah dalam rangka memberikan ja-

minan kepastian hukum atas tanah sebagai langkah awal pe-

laksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 10 tahun 1961 (PP 10/1961).

Dengan diundangkannya PP 10/1961 (Lembaran Negara

Dalam Raperda III pemerintah telah mengidentifikasi

Lima Tahun III.

terutama terlihat sejak kita memasuki Rencana Pembangunan  
nangant masalah pertanian di Indonesia. Usaha tersebut  
telah memperlihatkan usaha yang sungguh-sungguh dalam me-  
bahwa pemerintah (orde baru) sejak dicanangkan Pelita I  
Namun suatu hal terlalu lemah untuk dibantah ialah

" Titik berat dalam pembangunan jangka panjang  
adalah pembangunan bidang ekonomi dengan sa-  
saran utama mencapai kesetimbangan antara bi-  
dang industri, serta terpenuhinya kebutuhan be-  
sar dari usaha pembangunan yang diarahkan ke-  
pada pembangunan ekonomi, sedangkan pemba-  
ngunan dibidang-bidang lainnya bersifat me-  
nungjang dan melengkapi bidang ekonomi "

kut :

mor II/MPR/1983), Bab III, Bagian B, No. 3, sebagai berb-  
kita lihat dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (TAP No-  
sebagaimana diamanatkan rakyat melalui MPR. Hal ini dapat  
akselerasi pembangunan nasional lewat pembangunan ekonomi  
alasan. Alasan yang terutama ialah demi intensitas dan  
rintah yang terkadang menyimpang dari UPA bukannya tanpa  
Kebljakan-kebljakan operasional yang diambil peme-  
di seluruh Wilayah Republik Indonesia.  
tapan waktu berlakunya tidak seragam untuk setiap daerah  
kan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah RI, yang pene-  
gaimana di perintahkan dalam pasal 19 UPA untuk mengada-  
pedoman pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia seba-  
1961 nomor 28) pada tanggal 23 Maret 1961 yang merupakan

masalah-masalah pertanian, al:

" Kegiatan tata agraria, inventarisasi pemilikan atas tanah, pengukuran dan pemetaan penerbit-an dan pemberian sesuatu hak atas tanah akan terus dittingkatkan dan disempurnakan kesemuanya itu akan dilaksanakan dengan prosedur yang sederhana dan yang menjamin kemudahan serta kepastian " .

Sedangkan langkah yang akan diambil ialah memberikan jaminan kepastian hak mengenai tanah yang dikuasai petani dengan adanya Lembaga pendaftaran tanah sesuai dengan PP 10/1961.

Dalam langkah-langkah dan kebijaksanaan tersebut di atas diharapkan dapat tercapta adanya catur tertib, yaitu

1. Tertib hukum pertanahan
2. Tertib administrasi pertanahan
3. Tertib penggunaan tanah
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hi-

dup.

Tertib hukum pertanahan akan menumbuhkan kepastian hukum pemerintah sebagai pengayoman hak-hak tanah dan penggunaannya yang semua itu akan menciptakan suasana ke- tentraman dalam masyarakat sehingga mendorong galatrah pem- bangunan.

Tertib administrasi pertanahan memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dan sudah tentu akan memun- jang lancarnya pembangunan. Sebab setiap pembangunan ten- tu memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi.



Tertib penggunaan tanah adalah sejalan dengan semangat dan jiwa pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, hal mana berarti bahwa tanah harus dipergunakan sesuai dengan kemampuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tertib penggunaan tanah ini merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah itu secara optimal.

Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup merupakan upaya mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburannya dan menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas ataupun di dalam tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonominya lemah.

Cara yang demikian ini akhirnya tertuang dalam suatu program kerja yang dilandasi dengan suatu kebijaksanaan umum keterbukaan penanaman masalah agraria, karena hanya cara yang demikian itulah segala sesuatu dapat dilaksanakan.

Secara garis besar program tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tahun 1978-1979, inventarisasi permasalahan.
2. Tahun 1979-1980, konsolidasi organisasi dan personil.
3. Tahun 1980-1981, intensifikasi dan reorganisasi tugas.
4. Tahun 1981-1982, proma/program operasional.
5. Tahun 1982-1983, intensifikasi landreform.

Sejak diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut

1. Sebagai bahan informasi, yang kelak dapat digunakan untuk menempatkan masalah tersebut pada proporsinya

Sedangkan kegunaan penelitian adalah :

rangka pendaftaran tanah.

1. Untuk mengetahui mekanisme pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa yang ada dalam

Tujuan penelitian ini adalah :

" TINJAUAN HUKUM BERKEMANA PELAKSANAAN PENDAR-  
TARAN TANAH DI KABUPATEN MAROS DAN  
KAITANNYA DENGAN GATUR TERTIB PERTANAHAN "

Judul :

tanah yang penulis tuangkan dalam bentuk skripsi dengan  
kehadiran partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran  
berkomponen dalam masalah pertanahan, serta sejauh mana-  
an Kantor Pertanahan Kabupaten Maros sebagai pihak yang  
tertarik untuk mengkaji dan meneliti sejauh manakah per-  
Berkemana dengan hal tersebut, maka penulis sangat  
Tertib pertanahan menurut Tap MPR Nomor IV/1978.  
pertanahan yang merupakan salah satu tertib dalam  
tanah sehingga telah terciptalah keadaan tertib  
memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas  
di Kabupaten Maros selama tenggang waktu itu telah dapat  
perlu dipertanyakan apakah pelaksanaan pendaftaran tanah  
pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Dengan demikian  
rang tentu telah banyak permasalahan sehubungan dengan  
PP 10/1961 di Kabupaten Maros hingga sekarang sudah ba-

2. Penelitian Lapangan (Field research).  
Yaitu penelitian yang dilakukan langsung dilapang un-

terti bahasan.  
majalah, prosur-prosur yang erat kaitannya dengan ma-  
ku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan, majalah-  
dan menganalisis beberapa pendapat sarjana melalui bu-  
Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca  
1. Penelitian Kepustakaan (Library research).

tan, ini, digunakan dua macam metode penelitian yaitu :  
Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam peneli-  
1.3 Metode Penelitian

nah tersebut dengan catur tertib pertanahan  
3. Bagaimanakah kaitan antara pelaksanaan pendaftaran ta-  
pendaftaran tanah tersebut ?  
2. Masalah-masalah apakah yang muncul dalam pelaksanaan  
paten Maros ?

1. Sejuah manakah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabu-  
menguraikan masalah sebagai berikut :

dengan pendaftaran tanah, penulis membahas diri hanya  
Berhubung karena luasnya permasalahan yang bertalian  
1.2 Batasan Masalah

pendaftaran tanah merupakan bahan perbandingan.  
2. Bagi peneliti yang ingin mengadakan penelitian tentang  
yang sebaik-baiknya.

untuk kemudian secara tepat diadakan cara pemecahan

Bab ini berisi: Monografi tingkat Kabupaten Maros, pengu-  
kuran dan pemetaan, penyelenggaraan tata usaha pendaftaran

ros

Bab 3. Pelaksanaan pendaftaran Tanah di Kabupaten Ma-

Proses pendaftaran Tanah dan Gatur Tertib Pertanahan.  
Tanah, Peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah,

Dalam bab ini diuraikan tentang: Pengertian pendaftaran  
Bab 2. Pendaftaran Tanah dan Gatur Tertib Pertanahan

masalah, metode penelitian dan sistematika bahasan.  
Dalam bab ini dikemukakan: alasan memilih judul, batasan

UNIVERSITAS

Bab 1. Pendahuluan

dengan komposisi sebagai berikut :  
Skripsi ini disusun secara sistematis dalam bab-bab

1.4 Sistematika Bahasan.

dan ditulis secara diskriptif.  
validitasnya. Data tersisa dianalisis secara kualitatif

Data yang terkumpul diseleksi menurut reabilitas dan  
terlibat dalam pendaftaran tanah.

Kepala Desa/Lurah dan anggota-anggota masyarakat yang  
nah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, para Camat,

dan beberapa Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Ta-  
mengadakan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan

lakukan dengan mengadakan observasi juga dengan jalan  
tuk mendapatkan data dan informasi, penelitian ini di-





Bab ini berisi simpulan dan saran.

#### Bab 4. Penutup

tanah, permasalahan dan penyelesaiannya serta kaitan antara pendaftaran tanah dengan Catur Tertib Pertanahan.

2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah kekuasaan Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal 19 (1) UUPA telah ditetapkan dalam pasal 19 ayat (2), bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

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

Ketiga unsur dalam pasal 19 ayat (2) tersebut diatas

dapat diartikan bahwa :

1. Mengenal pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah adalah merupakan pengertian dari pada kadaster yaitu setiap bidang tanah diukur batas-batasnya untuk menentukan letak, keadaan dan luas dari setiap bidang tanah yang dimaksud kemudian dipetakan dan terakhir dimasukkan/dicatat dalam peta tentang jenis hak yang melekat pada setiap bidang tanah.

2. Mengenal pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; setiap pemegang hak atas tanah di-  
daftar dan diregister dalam suatu daftar umum. Begitu juga tentang terjadinya peralihan hak akan dicatat da-

Dalam kehidupan masyarakat yang sudah berkembang ma-  
 batas sesungguhnya dari sebidang tanah yang dimaksud.  
 ditunjukkan orang tersebut sudah merupakan letak batas  
 milik yang sebenarnya dan apakah bidang-bidang tanah yang  
 ta menguasai atau menguasai sebidang tanah sebagai pe-  
 mah saja dengan menunjukkan orang secara fisik atau nya-  
 Kedua pertanyaan tersebut di atas tidak cukup dija-  
 dang tanah yang bersangkutan ?  
 b. Dimanakah letaknya dan batas-batas serta luas bi-  
 a. Siapakah pemilik/pemegang hak yang sebenarnya ?  
 lalu dipertanyakan mengenai hak-hak atas tanah :  
 hal tersebut di atas, karena dalam lalu lintas hukum se-  
 Mengapa justru diperlukan kepastian mengenai kedua  
 mengenai objek hak.  
 luas bidang-bidang tanah, yang disebut juga kepastian me-  
 b. Kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta  
 hak.  
 pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subjek  
 a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi  
 adalah:  
 jadi yang dimaksud dengan kepastian hukum di sini  
 haknya.  
 ti hak kuat bagi pemegang hak yang mendapatkan  
 3. Surat tanda bukti hak (sertifikat) merupakan alat bukt  
 suai dengan perkembangan.  
 lam daftar umum siapa pemegang hak yang terakhir, se-

Sistem pendataran tanah ini adalah merupakan satu lembaga hukum yang telah lama dikenal dalam hukum perdata.

Menurut Abdurrahman (1980:90) sebagai berikut :

dan secara implisit macam hak. tersebut sudah mengakui subjek hak dan batas-batas persil berarti masyarakat atau pemilik-pemilik tanah di lokasi tenggang waktu tertentu tidak ada gangguan-sanggrahan an dengan tanah di desa/lokasi itu. jikalau telah lewat para pemilik tanah ataupun orang-orang yang berkepentingan-pembayaran atau pengakuan hak dari masyarakat, terutama muman ini dimaksudkan untuk memperoleh sanggrahan, koreksi-pengumuman di lokasi tanah ( kantor kepala desa ) . pengakuan hak, macam hak dan batas-batas objek hak/tanah diadakan rakat atas hasil kebenaran penelitian mengenai subjek Untuk memperoleh dari kesaksian dan pengakuan masyarakat. kutan.

merupakan alat bukti kebenaran dari fakta yang bersangkutan bersangkutan dan kesaksian masyarakat ini pada hakikatnya muman untuk memperoleh pengakuan dari pihak-pihak yang yang diikuti dengan pengukuran/penetapan batas dan penguk-tingkat pertama, PP 10/1961 menggunakan sistem penelitian Di Indonesia untuk memperoleh fakta yang benar pada oleh fakta yang sebenarnya.

hak-hak atas tanah, oleh karena unsur itu harus didukung sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum Kepastian mengenai hak tersebut merupakan unsur yang

Sedangkan menurut Pillo, (dalam Abdurrahman

Dalam ajaran umum hukum perdata tentang pendat-  
taran, maka pada saat dilakukannya pendaftaran  
(tanah) maka hubungan hukum pribadi antara se-  
seorang dengan benda (dalam hal ini tanah) di-  
umumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat  
umum. Sejak saat itulah dianggap mengetahui  
adanya hubungan hukum antara orang dengan benta-  
nah.

Proses pendaftaran tanah dengan segala akibatnya di-

dasarkan pada sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh

hukum agraria suatu negara.

## 2.2 Peraturan-peraturan Mengenai Pendaftaran Tanah.

Sumber hukum yang merupakan landasan utama yang men-

dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, adalah

pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyata-

kan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di-

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-

besarnya kemakmuran rakyat. Penjabarannya lebih lanjut

dari ketentuan pasal tersebut dituangkan dalam UUPA, ke-

mudian dalam PP 10/1961 yang memuat peraturan

teknis penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Peraturan-peraturan selanjutnya adalah :

1. Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 (TLN 2344) tentang penunjukan pejabat yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Peme-rintah No. 10 tahun 1961.
2. Surat Keputusan Direktur Jenderal No. Sk 67/DDA/1968 tentang bentuk buku tanah dan ser-tipikat hipotik dan creditverband.
3. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 6 tahun 1965 tentang pendaftaran hak-hak di daerah-daerah di mana pendaftaran tanah be-lum diselenggarakan menurut Peraturan Peme-



beberapa negara dijadikan dasar penyelenggaraan pembenahan di  
digunakan sistem buku tanah. Sistem buku tanah ini di  
Dalam mewujudkan prinsip-prinsip pendaftaran tanah,

- a. Sederhana dalam pelaksanaannya.
- b. Sederajat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang berlaku.
- c. Mudah dipahami oleh masyarakat.
- d. Dilakukan terhadap desa demi desa sebagai unit pemerintah yang terendah.

prinsip-prinsip pendaftaran sebagai berikut :

Sistem pendaftaran tanah berdasarkan PP 10/1961 mem-

gati pembuktian yang kuat.

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku seba-

meliputi :

dilakukan dalam hubungan dengan pendaftaran tanah tersebut

PP 10/1961 mengatur pendaftaran tanah. Kegiatan yang

### 2.3 Proses Pendaftaran Tanah.

4. Perintah No. 10 tahun 1961.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1975 tentang pendaftaran hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 1977 tentang penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah yang dipunyai bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya.
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 tahun 1978 tentang pelaksanaan pengukuran dan pendaftaran tanah secara fotogrametris.
7. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 tahun 1981 tentang proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).

kadaster hak atas tanah, seperti Australia, Thailand dan Philipina serta beberapa negara lainnya.

Di Indonesia cara pendaftaran tanah dengan sistem buku tanah sudah dipergunakan sejak sebelum tahun 1911. Hal ini dapat dilihat pada sejarah perkembangan sistem pendaftaran tanah. Sistem buku tanah ini adalah membukukan sesuatu hak di dalam daftar buku tanah termasuk mendaftarkan pemilikinya.

Prinsip lain yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah adanya kecenderungan pada sistem negatif, sehingga seseorang yang berdasarkan buku tanah adalah pemilik tanah sebidang tanah, tetapi secara a contrario orang lain sesungguhnya berhak diberikan kesempatan untuk membuktikan ketidak benaran apa yang terdapat dalam daftar buku tanah, khususnya menyangkut kebenaran pemilik.

Berdasarkan gambaran singkat di atas, maka tujuan pendaftaran tanah tidak dapat dilepaskan dari aspek-aspek ekonomis dan hubungan-hubungan hukum dalam masyarakat yang makin berkembang dengan menjadikan tanah sebagai objek hubungan itu. Oleh karena itu perlu dijamin kepastian hukum dan kepastian hak serta subjek hak atas tanah untuk menghindari terjadinya konflik.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah memberi kan kejelasan status serta segala sesuatu yang berhubungan an dengan suatu bidang tanah. Selain itu kegiatan pendaf-

suat dengan keadaan yang sebenarnya dan selalu mengikuti tanah itu dapat memberikan gambaran yang lengkap dan se- didaftar dalam daftar buku tanah, sehingga daftar buku tanah c. Setiap hak atas tanah serta peralihannya harus undang-undang.

daftar-daftar buku tanah harus pula dilakukan dengan hak yang sah menurut hukum. Pemberian kekuatan bukti pada pemegang hak yang terdaftar didalamnya, sebagai pemegang- garaan pendaftaran hak harus membuktikan bahwa pemegang- b. Daftar buku tanah yang diadakan dalam penyeleng- kuan pembuktian.

menurut hukum, sehingga diperoleh pendaftaran dengan ke- yang ditetapkan didalamnya sebagai batas-batas yang sah ter haruslah membuktikan batas-batas setiap bidang tanah a. Pembuatan peta-peta dalam penyelenggaraan kadas- nya haruslah memenuhi tiga syarat sebagai berikut : dapat menjamin kepastian hukum atas tanah dengan sepuh- Pendaftaran tanah yang dilakukan di Indonesia, agar tanah.

Sertifikat ini merupakan kegiatan akhir dari pendaftaran syarat telah dipenuhi maka diterbitkan sertifikat. siapa subjeknya dan jika semua langkah-langkah dan per- nah. Pendaftaran tanah memberikan pula keterangan tentang nah yang dimaksud. juga tentang batas-batas dan luas ta- surat ukur yang mendukung kepastia letak atau lokasi ta- taran tanah akan menghasilkan peta-peta tanah, surat-



perkembangan dari hak-hak atas tanah. Masalah bahwa setiap hak dan peralihannya harus didaftar dalam buku tanah atas nama pemegang haknya. hal ini harus merupakan kewajiban bagi pemegang haknya, yang perlu ditetapkan dengan undang-undang.

Adapun tujuan pendaftaran tanah di Indonesia dalam memberikan jaminan kepastian hak atas tanah meliputi :

a. Kepastian mengenai objek.  
Mengenai pendaftaran tanah adalah tanah itu sendiri berarti kepastian mengenai bidang teknis yaitu kepastian mengenai keadaan, letak, luas dan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari antara pihak yang mempunyai tanah disebaliknya/berbatasan.

b. Kepastian mengenai subjek.  
Yaitu kepastian mengenai orang/badan hukum yang menguasai tanah. Kepastian ini diperlukan untuk mengetahui dengan siapakah harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan serta bagaimana hubungan yang timbul dengan pihak ketiga.

Jadi ketiga hal jaminan yang diberikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu jaminan mengenai kepastian objek, jaminan mengenai kepastian hak dan jaminan mengenai kepastian subjek, sehingga pemegang hak atas tanah akan merasa aman terhadap adanya gangguan pihak ketiga yang bertitikad tidak baik. Akan tetapi pihak yang benar-

benar mempunyai hak atas tanah bersangkutan juga diberikan kesempatan untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Walaupun demikian masih timbul pertanyaan yaitu sama halnya apakah jaminan kepastian yang diberikan oleh pemerintah sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah? Pertanyaan ini wajar saja didaftar atas nama peneliti yang sebenarnya; sekalipun diadakan penelitian seteliti mungkin. Dapat saja terjadi kesalahan dalam pemeriksaan mengenai bukti-bukti pemilikan atau disebabkan karena kelalaian petugas itu sendiri ataupun adanya penipuan dari pihak tertentu.

#### 2.4 Catur Tertib Pendaftaran.

Masalah pertanahan khususnya yang menyangkut hubungan hukum antara manusia dengan tanah telah lama mendapatkan perhatian khusus dan serius, oleh karena hubungan tersebut tidak hanya menyangkut kepentingan ekonomi semata, akan tetapi juga mencakup aspek sosial dan politik. Situasi hubungan ini senantiasa berkembang menurut perkembangan budaya terutama oleh pengaruh-pengaruh sosial, politik dan ekonomi. Seperti yang telah dinyatakan oleh Darjono, Direktur Jenderal Agraria (1982:11) bahwa :

" Bagi negara Republik Indonesia yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris, maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan dan kehidupan masyarakat, bukan hanya aspek ekonomi belaka tetapi juga mencakup aspek-aspek kehidupan yang non ekonomis oleh sebab itu adalah menjadi tanggung jawab

nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagai mana telah digariskan didalam Undang-undang Dasar 1945 " .

Permasalahan yang timbul antara lain dapat kita lihat terjadinya berbagai kasus tanah, baik yang terjadi antara pihak pemerintah dengan masyarakat maupun yang terjadi antara sesama masyarakat itu sendiri.

Oleh sebab itu dipikirkan cara pendekatan dan pemecahan yang konseptional dalam menangani permasalahan tersebut. Salah satu kebijaksanaan pemerintah dalam memecahkan masalah pertanahan tertuang dalam Repelita III, yakni catur tertib di bidang pertanahan yang merupakan suatu kebijaksanaan di bidang pertanahan yang dijadikan landasan sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, sebagai pelaksanaan daripada ketetapan MPR Nomor III/MPR/1978 serta program-program khusus di bidang pertanahan yang dimaksudkan antara lain untuk menunjang usaha meningkatkan kemampuan dan potensi petani-petani tidak atau mempunyai tanah yang sangat sempit.

Kebijakan pemerintah yang telah dituangkan dalam Repelita III adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan program pemerintah yang telah dicapai selama Pelita I dan Pelita II, yang disebut catur tertib pertanahan yang meliputi :

1. Tertib hukum pertanahan

Pada dasarnya apa yang telah dicamangkan oleh peme-rintah dalam Repelita III, yakni catur terrib pertanian, yang merupakan suatu kebijaksanaan di bidang pertanian yang dijadikan landasan sekaligus sasaran untuk mengada-kan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang pertanian yang bertujuan untuk menunjang usaha meningkatkan kemam-puan dan potensi petani-petani tidak bertanah atau yang

- a. belum dipahaminya peraturan perundang-undangan Agraria oleh sebagian besar masyarakat Indonesia.
- b. Kurangnya penerangan/penyuluhan tentang arti pen-tingnya hak-hak atas tanah, hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap tanah.
- c. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, sehingga meyebabkan menurunnya disiplin nasional terhadap hukum yang berlaku.
- d. Kurangnya kesadaran terhadap pelaksanaan hukum.
- e. Adanya unsur kesengajaan dari sementara oknum ka-rena didorong oleh hasrat untuk mengadakan speku-lasi dan manipulasi di bidang pertanian.
- f. Kurang tegasnya pelaksanaan sanksi hukum terhadap pelanggaran yang terjadi.
- g. Sebagian besar hak atas tanah belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya "

menurut Parliindungan (1984:45) disebabkan oleh karena : orang/badan hukum yang melanggar ketentuan UUPA. Hal ini terjadi penguasaan/pemilikan dan penggunaan tanah oleh bagaimane mestinya. Kenyataan menunjukkan masih banyaknya Tertib hukum pertanian belum dapat dilaksanakan se-

1. Tertib Hukum Pertanian
  4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.
  3. Tertib penggunaan tanah dan
  2. Tertib administrasi pertanian

mempunyai tanah yang sangat sempit, merupakan perwujudan daripada tujuan hukum pertanahan. Hal ini terlihat dalam pertimbangannya yang memuat empat pokok pikiran, yaitu :

1. Pemerintah berusaha agar usaha-usaha dalam lapangan pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
2. Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli.
3. Usaha pemerintah dalam lapangan pertanahan yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.
4. Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam lapangan usaha-usaha dilapangan pertanahan " (Ditjen agraria 1984:43).

Sebagai pelaksanaan dari semua hal tersebut di atas dimaksudkan sebagai usaha mewujudkan tertib hukum pertanahan yang sesuai dengan nafas politik yang telah dilaksanakan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, serta terutama peraturan pelaksanaan dari UUPA.

Usaha dalam langkah kebijaksanaan tersebut mengarah pada penataan kembali dan pengendalian terhadap pertanahan, selanjut dimbangi serta diarahkan kepada ke-  
lengkapan penyempurnaan sarana hukum pertanahan. Hal ini sebagai landasan untuk mewujudkan tertib hukum dan juga akan memwujudkan kepastian hukum sebagai pengayom atas penggunaan dan pemilikan, baik untuk kepentingan pem-  
angunan pada umumnya serta kepentingan masyarakat perse-

orang pada khususnya. Juga dimaksudkan untuk dapat

menghilangkan atau tidak-tidaknya mengurangi keresahan-  
keresahan di bidang pertanian sekaligus menumbuhkan kesad-  
aran hukum masyarakat atau hak-hak dan kewajibannya. Hal  
ini sesuai dengan seruan dan keinginan masyarakat banyak.

Menurut Direktorat Jenderal agraria (1984: 144-145)  
agar pelaksanaan catur tertib pertanian dapat terwujud  
sebagaimana mestinya maka perlu segera diambil langkah :

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat  
kat mengenai pentingnya tertib hukum pertanian  
demit terciptanya kepastian hukum yang melimputi  
penerbitan penguasaan dan pemilikan tanah berda-  
sarkan peraturan perundangan Agraria yang berlaku  
hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap ta-  
nah, dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum  
pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib di  
bidang dokumentasi dan administrasi pertanian.
- b. Mengembangkan sanksi hukum atas pelanggaran-pelang-  
garan yang terjadi.
- c. Melengkap peraturan perundang-undangan di bidang  
pertanian.
- d. Meningkatkan kemampuan teknis dan keterampilan  
dari segenap aparatur pelaksana.
- e. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksa-  
naan tugas pertanian (build in control).
- f. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum-oknum  
yang dengan sengaja melakukan penyelewengan-  
penyelewengan.
- g. Keberanian mengadakan introspeksi "

Dengan langkah-langkah tersebut di atas diharapkan  
akan terciptanya suasana aman, tenteram karena dengan ada-  
nya kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah sa-  
ngat penting sekali untuk menghindari dan mencegah adanya  
pertentangan/perselisihan antara pihak-pihak yang ber-  
sangkutan.

2. Tertib Administrasi Pertanian.

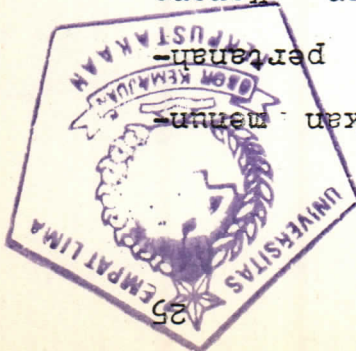
Oleh karena itu untuk mewujudkan tertib administrasi penguasaan dan pemilikan tanah hendaknya prosedur penguasaan/permohonan hak atas tanah sampai dengan penerbitan sertifikat tidak berbelit-belit, dan biaya yang relatif murah karena selama ini banyak anggapan bahwa biaya pe-

lahan. tanah tanpa tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan yang ditamakan. Tidak ada manfaatnya suatu kegiatan pertanahan/tertib administrasi pertanahan merupakan porsi pada umumnya, pendaftaran tanah pada khususnya maka tertib administrasi pertanahan dan bersikap masa bodoh.

Sedang dalam kaitannya dengan kegiatan pertanahan membuat masyarakat enggan untuk bernurusan dengan instansi tanah sampai dengan penerbitan sertifikatnya masih sering mahal, seperti prosedur penyelesaian permohonan hak atas tanah masih berbelit-belit dan memakan biaya yang bersangkutan. Masyarakat merasakan bahwa pelayanan pertanahan menimbulkan perselisihan antara pihak-pihak yang dewasa ini menjadi problem dan telah banyak masalah pertanahan pada

Kita sadari bahwa terhadap masalah pertanahan akan menyangkut masalah pertanahan. setiap kegiatan-kegiatan pembangunan sedikit banyaknya an perlu diadakan tertib administrasi pertanahan. Karena

Untuk memperlancar setiap kegiatan yang akan berlangsung di bidang pembangunan khususnya di bidang pertanahan.



Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) telah ditegaskan, bahwa agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh untuk membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dan

### 3. Tertib Penggunaan Tanah.

yang ada di Indonesia.

dilaksanakan hampir di seluruh Kotamadya dan Kabupaten dilaksanakan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) yang murah dan dalam penyelesaian yang singkat adalah dengan di hukum atas hak-hak atas tanah dengan biaya yang terjangkau. nya merupakan peningkatan pelayanan pemberian kepastian. Salah satu kebijaksanaan pemerintah yang pada dasar-

gasnya.

pemberian penyaluran-penyaluran secara luas menyangkut tu- naan aparat pertanahan secara terus-menerus dan dengan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembi- tanah lebih lancar dan tertib perlu adanya peningkatan menyeluruh. Di samping itu pula agar pelayanan urusan per- ministrasian dan pendokumentasian tanah yang lengkap dan baik diluar prosedur resmi, sehingga akan terwujud pengad- dak lagi enggan mendaftarkan tanahnya atau melakukan jual- Dengan demikian pihak-pihak yang menguasai tanah, ti-

yang berlaku.

daftarkan sesuai dengan peraturan perundang- undangan hakan adanya kepastian hak atas tanahnya dan kemudian men- pihak-pihak yang menguasai tanah untuk senantiasa mengusa- ngurusan/permohonan hak amat mahal. Hal ini akan mendorong



menwujudkan keadilan sosial yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia di samping untuk menjaga kelestariannya maka perlu dilaksanakan penataan kembali mengenai penggunaan tanah, penguasaan dan pemilikan tanah.

Penataan kembali mengenai penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini dirasa sangat perlu mengingat bahwa masih banyaknya tanah-tanah yang masih belum dimanfaatkan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga kurang mencerminkan fungsi sosial dari tanah seperti disebutkan dalam pasal 6 UUPA. Dan azas penggunaan tanah secara optimal bagi kepentingan ukuran keberhasilan kita dalam pembangunan dewasa ini merupakan salah satu cita-cita kemerdekaan kita. Seperti yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945. Ini kembali ditegaskan oleh Presiden Soeharto pada tanggal 16 Agustus 1983, bahwa :

" Secara khusus masalah tanah akan mendapatkan perhatian dengan melanjutkan dan meningkatkan langkah-langkah mengendalikannya secara efektif masalah-masalah penggunaan tanah, pemilikan tanah dan pengalihan hak atas tanah sehingga benar-benar sesuai dengan azas adil, merata, dalam pengalihan hak atas tanah, sedangkan pemilikan tanah yang melampaui batas dilain pihak akan diusahakan untuk mencegah pembagian tanah yang sangat kecil agar manfaat tanah tidak makin berkurang "

Untuk dapat mengadakan penataan kembali dalam hal penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah diperlukan ada nya data pertanahan yang baik. Sedang kegiatan pendataan yang terarah dan tertib dalam hal pemilikan/penguasaan

Sebagai akibat dari meningkatnya volume pembangunan maka struktur pertanian mengalami perubahan besar. Ba- rakat.

Yang menyangkut segala aspek kehidupan dan kehidupan lainnya yang menyangkut faktor ekonomi sosial yang lain - pertanian, industri maupun pembangunan di bidang - bidang modern. Hal ini selain tampak pada pembangunan di bidang prestasi pembangunannya sangat baik dalam sejarah ekonomi di dunia, dengan kebudayaannya yang beraneka ragam serta Indonesia adalah negara berpenduduk terbesar kelima 4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

secara optimal. rana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah banyak. Oleh karena tertib penggunaan tanah merupakan sa- lestarian dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat mal, keseimbangan antara berbagai keperluan dan azas ke- an tanah yang berazaskan pemanfaatan tanah secara opti- ngan kemampuan dan peruntukannya agar tercapai penguna- ngertian dan pentingnya arti penggunaan tanah sesuai de- Berkenaan dengan itu lah perlu ditumbuhkan akan pe- untukannya.

nah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan per- bab dewasa ini di Indonesia pada umumnya masih banyak ta- penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah tersebut. Se- kok yang akurat dalam rangka mengadakan penataan kembali tanah adalah upaya pemerintah untuk mendapatkan data po-

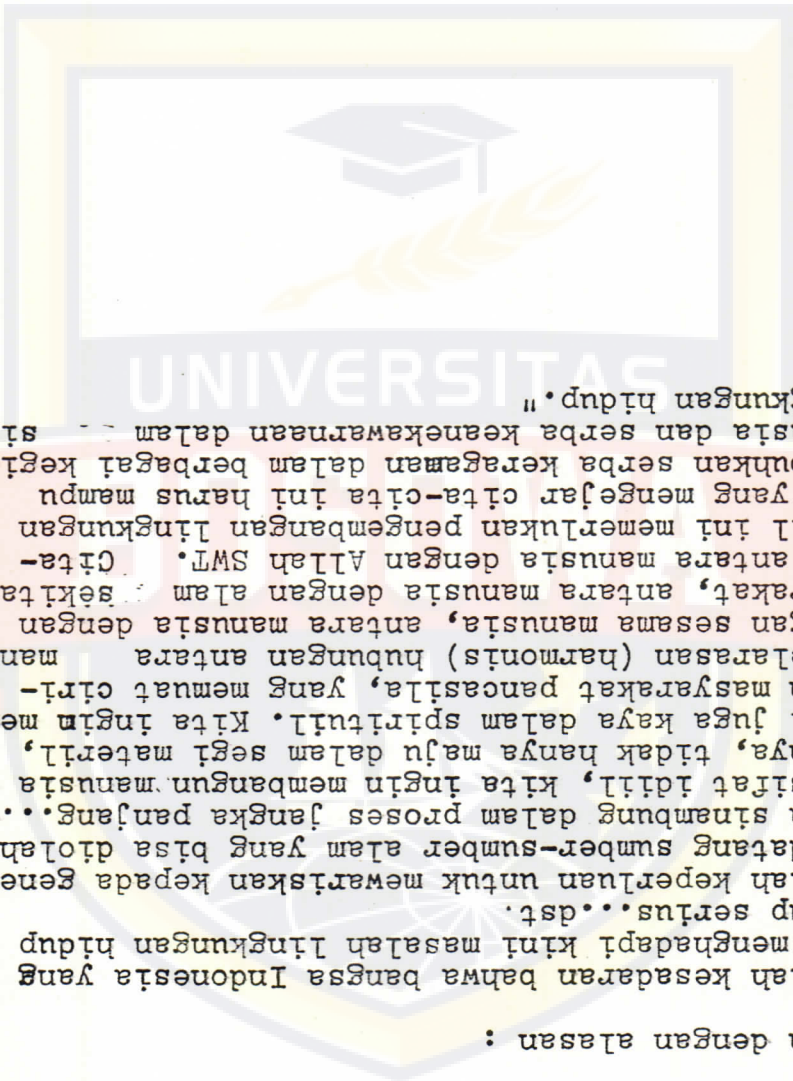
Berdasarkan pada situasi dan kondisi yang dihadapi  
tersebut pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang ten-  
tang Lingkungan Hidup yaitu Undang-undang Republik Indo-  
nesia Nomor 4 Tahun 1982 tentang ketentuan-ketentuan po-  
kok pengelolaan lingkungan hidup dan sumber daya alam  
agar tetap bermanfaat bagi kehidupan manusia sepanjang  
masa. Undang-undang tentang lingkungan memang amat diper-

tanah gersang.  
Langkan kesuburan tanah seperti banji, tanah longsor, dan  
mencegah terjadinya kerusakan-kerusakan tanah dan kehi-  
yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk  
orang/badan-badan hukum yang mempunyai/menguasai tanah  
ku. Tetapi kenyataannya yang terjadi dewasa ini masih ada  
tanpa melanggar peraturan perundang-undangan yang berla-  
rasakan manfaatnya untuk kepentingan masyarakat banyak  
tidak menimbulkan keresahan hanyalah pembangunan yang di-  
menimbulkan keresahan masyarakat. Sedang pembangunan yang  
lupun membawa perubahan yang positif tetapi tidak boleh  
ngunan dengan tanah perlu diingat bahwa pembangunan wa-  
Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan pemba-  
pabrik, perumahan dan kegiatan industri.

urban lainnya dijadikan tempat-tempat pembangunan  
nian terutama di daerah-daerah pinggiran kota atau sub-  
nah pertanian/tanah perkebunan, sedang tanah-tanah perta-  
lindungi kelestarian sumber daya air digarap menjadi ta-  
nyak tanah-tanah yang seharusnya dipergunakan untuk me-

lkan mengingat bahwa pembangunan lingkungan hidup adalah merupakan bagian integral dari pada pelaksanaan pembangunan nasional. Hal ini sesuai dengan pendapat Emil Salm, (1980:23) bahwa pembangunan lingkungan hidup mutlak dilaksanakan dengan alasan :

1. Adalah kesadaran bahwa bangsa Indonesia yang sudah menghadapi kini masalah lingkungan hidup yang cukup serius...dst.
2. Adalah keperluan untuk mewariskan kepada generasi mendatang sumber-sumber alam yang bisa diolah secara sinambung dalam proses jangka panjang...dst. Bersifat idili, kita ingin membangun manusia sehat, tidak hanya maju dalam segi materi, tetapi juga kaya dalam spiritual. Kita ingin membuat masyarakat pancasila, yang memuat ciri-ciri keselarasan (harmonis) hubungan antara manusia dengan sesama manusia, antara manusia dengan masyarakat, antara manusia dengan alam sekitarnya dan antara manusia dengan Allah SWT. Cita-cita idili ini memerlukan pengembangan lingkungan hidup yang mengelar cita-cita ini harus mampu menumbuhkan serba keragaman dalam berbagai kegiatan manusia dan serba keanekaragaman dalam sistem lingkungan hidup."



## PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MAROS

### B A B 3

#### 3.1 Monografi tingkat Kabupaten Maros

##### - Letak Geografis

Kabupaten Daerah Tingkat II Maros secara administrasi merupakan Ibu Kota Kabupaten yang terletak di bagian barat provinsi Sulawesi Selatan yaitu antara  $40^{\circ}45' - 50^{\circ}$   $07'$  lintang Selatan dan antara  $109^{\circ}20' - 129^{\circ}12'$  Bujur Timur yang berbatasan dengan :

- Sebelah utara dengan Kabupaten Dati II Pangkep
- Sebelah Selatan dengan Kotamadya Ujung Pandang dan Kabupaten Gowa
- Sebelah Timur dengan Kabupaten Dati II Bone
- Sebelah Barat dengan selat Makassar

Ditinjau dari segi pembangunan wilayah, daerah ini menempati posisi yang strategis yang merupakan suatu modal dasar pembangunan di segala bidang. Termasuk dalam menciptakan keamanan dan ketertiban masyarakat.

Kedua fotografi di Wilayah Dati II Maros berupa - si dari bentuk datar, berbukit sampai bergunung, keadaan yang demikian terdapat pada : Kecamatan Maros Baru dan Kecamatan Maros Utara yaitu 95 % datar, berbukit 5 %. Kecamatan Mandai dan Kecamatan Tanrili yaitu 50 % datar, berbukit 50 % dan bergunung 20 %. Selanjutnya Kecamatan Gamba dan Kecamatan Mallawa yaitu 50 % datar, berbukit 20 % dan bergunung 50 %. Kemudian Kecamatan Bantimurung

Kecamatan	Ibu Kota Kecamatan	Wilayah	1	2	3
1. Mandai	Batangase		0,05		
2. Paraili	Ammarang		0,22		
3. Camba	Cempalaga		0,17		
4. Mallawa	Watanmalawa		0,13		
5. Bantimurung	Pakalu		0,16		
6. Maros Baru	Bontokapetta		0,19		
7. Maros Utara	Panjalingan		0,08		
Jumlah			1,00		

Sumber data : Kantor Statistik Kabupaten Maros

DI KABUPATEN MAROS TAHUN 1990

NAMA-NAMA IBU KOTA KECAMATAN TIAP KECAMATAN

TABEL 1

- Luas Wilayah  
 Adapun luas wilayah Kabupaten Maros adalah 1.619, 12 Km<sup>2</sup> yang meliputi 7 (tujuh) Kecamatan dari 75 (tujuh puluh lima) Desa/Kelurahan. (Lihat tabel 1)

1990 dapat dilihat pada Lampiran 1.  
 Jumlah Curah Hujan Kabupaten Maros dari tahun 1988 sampai - Musim Kemarau pada periode April sampai September.  
 - Musim hujan pada periode Oktober sampai Maret  
 ngan dua musim berdasarkan curah hujan yakni :  
 Iklim daerah ini pada dasarnya beriklim Tropis de-  
 yakni 55 % datar, berbukit 25 % dan bergunung 40 %.

- Pola Penggunaan Tanah  
 Dalam rangka kegiatan pembangunan maka penyusunan rencana tata guna tanah sangat diperlukan, bahwa rencana

Sumber data : Kantor Statistik Kabupaten Maros.

Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )	Jumlah penduduk	Kepadatan per (Km <sup>2</sup> )
1. Mandai	75,85	28691	378
2. Panajene	348,46	29958	85
3. Camba	279,18	26562	95
4. Mallawa	205,42	11047	53
5. Bantimurung	271,42	48164	177
6. Maros Baru	305,87	48447	158
7. Maros Utara	132,92	47049	353
Jumlah : 1.619,12			1299

TABEL 2  
 JUMLAH PENYEBARAN PENDUDUK KABUPATEN MAROS TAHUN 1990

- Keadan Demografis  
 Jumlah penduduk Kabupaten Dati II Maros tahun 1990 sebanyak 239.918 jiwa yang terdiri dari 117.400 laki-laki dan 122.518 perempuan. Penduduk Kabupaten Maros setiap tahunnya mengalami kenaikan, namun disayangkan penulis tidak memperoleh data tentang besarnya prosentase pertumbuhan itu untuk setiap tahunnya. Daerah ini tersebar tu-juh Kecamatan. Untuk lebih jelasnya lihat tabel berikut :

an produksi pertanian.

Mengingat bahwa pola penggunaan tanah pedesaan untuk kepentingan peningkatan produksi maka aspek keseimbangan, kelestarian serta aspek pengoptimalisasian telah mendapat perhatian karena dicanangkannya asas penggunaan tanah itu agar dapat berfungsi sebagai sumber kesejahteraan kehidupan bangsa.

Kabupaten Maros dilihat dari prosentase penggunaan tanahnya sebagian besar masih bersifat non urban, yaitu sekitar 40 % dari luas wilayah. Berdasarkan prosentase penggunaan wilayah itu maka unsur pembiayaan dalam penggunaan masih sangat diperlukan khususnya pembiayaan petani landreform untuk meningkatkan produksi pertanian.

Begitu pentingnya rencana tata guna tanah dalam kegiatan pembangunan kota, namun disayangkan bahwa pertanahan itu di wilayah Kabupaten Maros belum dapat dilaksanakan sebagaimana layaknya karena berbagai hambatan permasalahan. Kegiatan penyusunan tata guna tanah masih dalam proses, maka penulis tidak dapat menyajikan secara terperinci untuk berbagai jenis penggunaan tanah.

### 3.2 Pengukuran dan Pemetaan.

Arti pengukuran suatu daerah ialah menentukan unsur jarak dan sudut, titik-titik atau bangunan-bangunan yang ada di daerah itu dalam jumlah yang cukup sehingga daerah itu dengan selainya dapat dibuat bayangan atau





gambar yang cukup jelas dengan suatu skaja yang telah di-  
 tentukan lebih dahulu. Untuk daerah-daerah yang besar ha-  
 ruslah diukur sudut-sudutnya dengan alat pengukur sudut  
 yang dinamakan "THEODOLIT", begitupun juga untuk daerah  
 yang kecil seperti bidang-bidang tanah (persil) di da-  
 lam kota dipergunakan juga pengukur jarak seperti : kayu  
 ukir, pita ukur baja, rantai ukur jarak dan alat pembuat  
 sudut siku-siku seperti prisma segi tiga dan cermin sudut  
 serta prisma pentagon.

Pengukuran adalah usaha mendapatkan data dan dari  
 data dapat dihasilkan peta. Data merupakan angka-angka  
 yang dapat menunjukkan hasil suatu ukuran kerangka poli-  
 gon dan dari kerangka poligon ini dikaitkan pada suatu  
 jaringan poligon yang lebih besar dan data ini dilengkap  
 lagi dengan data ukuran detail seperti : batas-batas per-  
 sil tanah, jalan-jalan, selokan, gedung-gedung, batas su-  
 ngai dan sebagainya.

Poligon adalah suatu rangkaian segi banyak, maksud-  
 nya di sini adalah rangkaian segi yang dibentuk oleh ja-  
 lamnya pengukuran dengan theodolit.

Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah seperti  
 yang diatur dalam Bab II bagian I PP 10/1961, pasal 3  
 sampai 6, hanya mengenai hal yaitu :

1. Prinsip pengukuran desa-demi desa yang harus dipa-  
 kat dalam menyelenggarakan pengukuran bidang-bidang tanah  
 yang terletak di suatu daerah.

Sebagai penjabaran lebih lanjut pasal 5 PP 10/1961

makan pengertian luas suatu persil.

Lengkap sampai mengisi daftar isian di mana baru dikete-  
batas persil, macam batasnya, cara-cara . . . pengukurannya  
- tahun 1961, No. 9 tahun 1961 dipertinci pengertian batas-  
- Baru dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 8 ta-

di mana batas suatu persil tersebut.

persyaratan mutlak adanya tanda-tanda yang menggambarkan  
serta pengertian batas. Jelas yang dimaksud di sini ialah  
secara tersendiri, melainkan selalu dituturkan kata-kata  
penjelasannya sama sekali tidak pernah mengatakan luas  
taran tanah di Indonesia dalam pasal-pasal maupun dalam  
- PP 10/1961 sebagai peraturan yang mengatur pendaf-

dan ditetapkan.

sesuai dengan keadaan pada waktu batas-batas itu diukur

b. Batas-batas itu harus dapat ditetapkan kembali

tandatangan oleh semua pihak.

batas-batasnya disahkan dengan suatu berita acara yang di

pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan, yang

yaitu cara penetapan batas yang bersangkutan yaitu

tas yang sebenarnya. Jadi harus ada Contradictoir delimit-

a. Batas-batas yang diukur dan ditetapkan adalah ba-

syarat yaitu :

hanya dapat dipertanggungjawabkan apabila dipenuhi dua

an bukti pada peta pendataran tanah dengan undang-undang

2. Isi dari peta-peta pendataran. Pemberian kekuatan-

tentang cara mengukur dan membuat peta-peta sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 dan 4 telah ditetapkan dalam PMA No. 6 tahun 1961.

Ketentuan-ketentuan teknis pengukuran dan pembuatan peta terperinci diatur dalam :

1. Surat keputusan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah tanggal 31 Januari 1963 No. 78.

2. Pedoman yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Agraria tanggal 1 Januari 1974 tentang proyek pendaftaran Tanah secara fotogrametris.

Bahwa dalam pelaksanaan fungsi pokok, tugas dan peranan pendaftaran tanah khususnya sub seksi pengukuran/

pemetaan pada Kantor pertanahan Kabupaten Maros, dapat dikemukakan bahwa hasil yang dapat dicapai menyangkut

permohonan pengukuran, pengeluaran gambar situasi dan surat ukur mengalami peningkatan dalam tahun anggaran 1986/

1987 sampai dengan 1989/1990, ( lihat tabel 3 )

TABEL 3

REALISASI PENERBITAN GAMBAR SITUASI/SURAT UKUR

TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

No	Tahun Anggaran	Jumlah	Keterangan
1.	1986/1987	693	-
2.	1987/1988	729	-
3.	1988/1989	756	-
4.	1989/1990	991	-
		Jumlah	3169

Sumber data : Kantor pertanahan Kabupaten Maros.

Sedangkan dari hasil pemetaan yang dilakukan terdiri dari masing-masing peta seperti pada tabel berikut :

TABEL 4

HASIL PEMETAAN TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

No	P e t a	Lembar	Keterangan
1	peta Blok	267	-
2	peta Kerja	267	-
3	peta Dasar Teknik	61	-
4	peta Kantor	84	-
5	peta Asli	84	-
		763	

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Maros.

Perlu diketahui bahwa yang diukur di sini adalah

batas tanahnya bukan luas tanahnya, dan batas tanah tersebut harus ditunjukkan oleh pemilik tanah (pemohon), serta disetujui dan disepakati oleh pemilik tanah yang berbatasan dan kalau perlu diketahui juga oleh pemerintah setempat (Kepala Kelurahan). Kemudian hasil pengukuran batas tersebut dipetakan dalam peta dasar, menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria No. 6 tahun 1965.

Adapun hambatan yang sering dijumpai dalam pelaksanaan pengukuran tanah-tanah tersebut antara lain :

1. Terjadinya sengketa batas yang sukar didamaikan karena tidak lengkapnya bukti-bukti tertulis atau sarana peta yang belum memadai.

2. Pada saat diadakan pengukuran, pemilik tanah yang dibatasi dengan lokasi yang hendak diukur itu tidak ada ditempat pengukuran .

Kedua hal tersebut di atas menjadi hambatan yang paling utama sehingga persetujuan penetapan batas menjadi berlarut-larut, memakan waktu yang lama sehingga pemohon harus menunggu selainya penetapan batas tanah tersebut barulah dapat diterbitkan surat ukur ataupun gambar situasi untuk lampiran sertifikat ( tanda bukti hak ) .

Telah disinggung di atas bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud oleh UUPA adalah rechtskadaster, sehingga mengenai objeknya diperlukan kepastian mengenai letak dan batas-batas tanah. Untuk memperoleh batas-batas yang sebenarnya itulah ditempuh tata cara penunjukkan batas-batas secara contraictoire di mana para pemilik tanah yang dibatasi bertanda tangan di gambar ukur ( veld-werk ) . Dalam pelaksanaannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, ketentuan tersebut telah selalu dilaksanakan ( lampiran 2 )

Batas-batas yang ditunjukkan itulah kemudian yang diukur dan dipetakan ( lihat lampiran 3 ) . Kelak dikemudian hari bisa dibutuhkan penetapan kembali batas lama karena sesuatu dan lain hal ( misalnya sengeketa ) maka dengan bertitik tolak pada gambar ukur itulah batas lama di rekonstruksi . Fungsi gambar ukur ini sering dilupakan, karena pada dasarnya gambar ukur ini merupakan suatu

proses verbal atau berita acara yang dibuat oleh sipengukur yang disaksikan oleh tetangga bersebelahan pemilik tanah. Di sinilah letak kekuatan bukti dari peta, gambar situasi atau surat ukur sehingga gambar ukur ( veldwerk ) harus disimpan secara baik.

Dengan demikian sejak pertama kali bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan harus diperhatikan syarat bahwasanya kelak batas-batas tanah dapat diletakkan kembali dilapangan.

Oleh karena itu tanpa dipenuhinya persyaratan maupun ketentuan-ketentuan teknis pengukuran tersebut dapat mengakibatkan timbulnya sengketa batas, batas menjadi bertindihan satu dengan yang lain. semuanya itu disebabkan karena penunjukan batas serta azas contradictoire tidak dilaksanakan secara sempurna ataupun juga hasil pengukuran yang telah diperoleh tidak dipetakan oleh petugas pada peta-peta pendaftaran. Karena kesalahan-kesalahan tersebut akhirnya harus diselesaikan di Kantor pengadilan Negeri. Kasus yang demikian tidak pernah ditemui di Kabupaten Maros.

### 3.3 Penyelenggaraan Tata Usaha pendaftaran Tanah

Yang dimaksud dengan penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah di sini adalah pelaksanaan pendaftaran tanah atau pembukuan dalam mendaftarkan dan membukukan hak-hak atas tanah dalam satu desa kedalam daftar buku tanah dan daftar lainnya. Dalam pelaksanaan tata usaha pendaf-

taran tanah pada Kantor pertanahan Kabupaten Maros diselenggarakan 4 macam daftar yaitu :

1. Daftar nama
2. Daftar tanah
3. Daftar buku tanah
4. Daftar surat ukur

Bentuk dan cara mengisi keempat macam daftar tersebut di atas diatur dalam PMA No. 7 tahun 1961 tentang penyelenggaraan Tata Usaha pendaftaran Tanah. Fungsi dari masing-masing daftar itu dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Dalam daftar nama dicatat semua orang yang mempunyai hak atas tanah dan untuk setiap nama seseorang mendapat satu kartu nama, dengan demikian dapat diketahui hak-hak apa saja, berapa luasnya dan di mana letak tanah yang dimiliki seseorang. Dengan diketahuinya keterangan tersebut akan dapat dicegah adanya tanah-tanah absentie, sehingga pelaksanaan landreform akan mudah dilaksanakan dengan didapatnya data melalui daftar nama ini.

2. Daftar tanah adalah suatu daftar yang berisi keterangan mengenai bidang tanah pada suatu desa yang merupakan struktur pertanahan di desatersebut yaitu meliputi:

1. Jumlah dan luas bidang tanah.
2. Jumlah dan luas bidang tanah negara
3. Jumlah dan luas bidang tanah hak yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan.

4. Jumlah dan luas bidang tanah hak milik yang tidak dipergunakan sendiri oleh pemiliknya, tetapi diberikan dengan sesuatu hak kepada orang lain atau badan hukum lain.

Berdasarkan isi dari daftar tanah tersebut dapat dilakukan penyusunan rencana pembangunan di bidang pertanahan pada umumnya dan rencana pembangunan pada khususnya dan juga dapat dipergunakan sebagai dasar penetapan besarnya pajak bumi dan bangunan.

3. Daftar buku tanah adalah kumpulan buku tanah yang dijilid menjadi satu yang penyusunannya dilekukan perdesa atau kelurahan dan perhak. Jadi setiap macam hak dalam suatu desa/kelurahan terdapat daftar buku tanah masing-masing misalnya daftar buku tanah hak milik, daftar buku tanah hak pengelolaan dan sebagainya. Hal-hal yang dicatat dalam buku tanah antara lain :

1. Nomor dan macam hak.
2. Nama pemilik
3. Luas tanah
4. Tanggal dan nomor surat keputusan pemberian hak tersebut
5. Tanggal pembukuan
6. Nomor dan tahun surat ukur
7. Setiap perubahan yang terjadi karena peralihan hak maupun pembebanannya.

Jadi buku tanah ini berfungsi dalam memberikan jaminan



kepastian hak atas tanah mengenai subyek dan obyeknya.

4. Daftar surat ukur adalah kumpulan dari kutipan dari peta pendaftaran tanah, di mana tiap surat ukur hanya menggambarkan satu bidang tanah hak. Dalam daftar surat ukur ini diuraikan tentang batas-batas bidang tanah hak, sehingga keterangan yang dicatat dalam surat ukur ini adalah mengenai :

1. Uraian batas

2. Luasnya

3. Gambarnya, di mana digambarkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Jadi surat ukur ini adalah mengenai azas spesialisasi di mana letak bidang tanah, batas-batas bidang tanah serta tanda batasnya harus jelas.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pp. 10/1961 dikenal 3 cara pembukuan tanah yaitu :

1. Pembukuan tanah di desa-desa yang telah dilaksanakan pengukuran desa demi desa menurut pasal 3 sampai dengan pasal 6 pp. 10/1961 selanjutnya disebut pembukuan tanah di daerah lengkap. pembukuan tanah di daerah lengkap adalah pembukuan hak untuk setiap bidang tanah hak yang terdapat dalam desa tersebut ke dalam buku tanah berdasarkan jenis/macam hak yang melekat di atas tanah yang bersangkutan. pembukuan ini merupakan kelanjutan dari pengukuran dan penetapan batas bidang-bidang tanah



yang dilaksanakan di daerah lengkap.

Setelah peta beserta daftar penyelidikan riwayat tanah telah disahkan oleh panitia penetapan batas, maka Kepala Kantor pertanahan, Kepala seksi pendaftaran tanah melaksanakan pembukuan hak atas tanah tersebut dalam buku tanah yaitu daftar isian 206 tanpa menunggu adanya permohonan pendaftaran hak dari pemilik tanah. Jadi pelaksanaan pembukuan hak atas tanah di daerah lengkap merupakan peran aktif dari pemerintah, di sini pemilik tanah bersifat pasif.

Apabila pemilik tanah yang telah terdaftar dalam daftar buku tanah memerlukan surat tanda bukti hak berupa sertifikat maka mereka dapat memajukan permohonan untuk itu. Atas permohonan tadi dibuatlah salinan dari buku tanah tersebut dan juga surat ukurnya yang dikutip dari peta pendaftaran tanah yang sudah disahkan. Salinan buku tanah dan surat ukur ini diberi sampul dan dijahit menjadi satu sehingga merupakan suatu buku yang disebut sertifikat, kepada yang bersangkutan diberikanlah sertifikat ini sebagai tanda bukti haknya.

Dengan demikian sertifikat yang diberikan adalah surat tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian yaitu kekuatan bukti mengenai subyek dan juga mengenai obyeknya, karena peta dan daftar isiannya telah diumumkan sehingga memenuhi azas spesialisitas dan azas publisitas sebagai syarat pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dengan dibukukannya semua hak atas tanah dalam satu desa sehingga akan diperoleh kepastian mengenai status hak atas semua bidang tanah dalam desa yang bersangkutan yang menuju terciptanya tertib hukum pertanahan.

2. Pembukuan tanah terhadap tanah-tanah yang telah diuraikan dalam surat tanda bukti hak yaitu terhadap tanah-tanah yang pendaftaran haknya telah dilaksanakan sebelum berlakunya UUPA.

sebelum diundangkannya UUPA oleh pemerintah telah dilaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah PMA No 9 tahun 1959 dan tanah-tanah yang didaftar dengan hak-hak barat menurut Kitab Undang-undang Hukum perdata ( KUH perd ). Tanah-tanah hak ini telah dikeluarkan surat tanda bukti hak yang memenuhi persyaratan teknis pendaftaran tanah, sehingga tidak perlu lagi untuk diadakan pengukuran ulang karena telah diuraikan batas-batasnya dengan jelas dalam surat ukur yang merupakan bagian dari tanda bukti haknya. permohonan sertifikat yang disampaikan oleh pemilik tanah pada daerah tidak lengkap tetapi diukur menurut ketentuan di atas dapat dibukukan langsung dalam buku tanah dan ditegaskan haknya menjadi salah satu hak menurut UUPA.

Adapun surat ukurnya sepanjang memenuhi syarat teknis menurut pertimbangan kepala kantor pertanahan. cq kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dapat dipakai menjadi bagian dari sertifikat, sehingga tanda

bukti hak atasnya adalah sertifikat bukan sertifikat sementara seperti pada pemberian sertifikat asal konversi tanah milik adat di daerah lengkap.

Untuk di daerah lengkap yang dilaksanakan pengukuran maka batas-batas bidang tanah yang telah diuraikan dalam surat ukur lama yaitu surat ukur yang belum didasarkan pada PP 10/1961 sepanjang memenuhi syarat teknis batas-batas yang diuraikan dalam surat ukur tersebut tetap diperlakukan. Setelah pengukuran dan peta selesai dibuat dalam desa itu dan diumumkan selama 3 bulan maka peta dan daftar isiannya disahkan dan semua hak atas tanah di bukukan dalam buku tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah menurut UUPA.

3. Pembukuan tanah di desa-desa yang belum diselenggarakan pengukuran desa demi desa menurut PP 10/1961 selanjutnya disebut pembukuan tanah di daerah tidak lengkap. Pembukuan tanah di daerah tidak lengkap dilaksanakan berdasarkan permohonan dari pemilik tanah yang bersangkutan sebagaimana persyaratan dalam PMPA No. 2/62 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970.

Setelah dimajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftar haknya, maka Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan selama 2 bulan pada Kantor Desa/Kelurahan dan Kantor Kecamatan. Apabila tenggang waktu 2 bulan telah lewat tanpa ada gugatan atas permohonan tadi maka Kepala Kantor Pertanahan cq Kepala Seksi pe-

ngukuran dan pendaftaran Tanah membukukan hak atas tanah tersebut ke dalam buku tanah dan kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat sementara.

Maka dengan dibukukannya hak asal konversi tanah milik adat ke dalam buku tanah, sehingga akan diperoleh status hak atas tanah yang bersangkutan dan merupakan suatu tertib hukum pemilikan hak atas tanah di Kabupaten Maros khususnya konversi bekas tanah milik adat.

#### 3.4 Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah dan pembebanannya.

Mengenai peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Maros sebagaimana ditetapkan dalam pp 10/61 harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah ( PPAT ) mengenai setiap perjanjian :

1. yang bermaksud memindahkan hak atas tanah
2. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah
3. Menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan.

Untuk pendaftaran ketiga macam peralihan hak tersebut di atas pada Kantor pertanahan Kabupaten Maros dibagi dalam dua hak atas tanah yaitu :

1. pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah yang sudah dibukukan dan
2. pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah yang belum dibukukan.

tor pertanahan cq. kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah berkenaan dengan pelelangan itu, untuk dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

Setelah permohonan diterima oleh kepala kantor pertanahan cq. kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka kelengkapan berkas permohonan tersebut diteliti; apabila permohonan dimaksud telah memenuhi syarat yang ditentukan dicoretlah nama pemilik tanah semula pada buku tanah dan sertifikatnya dan diganti dengan nama penerima hak yang baru. Hak semacam ini terjadi apabila sertifikat yang diserahkan tidak berlaku lagi karena jangka waktunya telah habis atau telah dikeluarkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang telah hilang.

Dengan demikian tujuan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah yang sebenarnya yakni penerima hak tersebut.

b. Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah-Tanah yang Belum Dibukukan.

Untuk tanah-tanah yang belum dibukukan, pemohon dalam memajukan permohonan kepada kepala kantor pertanahan harus pula melampirkan/memenuhi persyaratan sebagai berikut :

Untuk pendaftaran karena perbuatan peralihan hak harus disertai dengan persyaratan :

1. surat tanda bukti hak atau rincik

2. Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut yang telah dikuatkan oleh Kepala Kecamatan.

3. Akta peralihan hak yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

permohonan pendaftaran peralihan hak ini harus pula bersamaan dengan permohonan konversinya yang diproses berdasarkan PMPA No. 2/62 jo keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/70. Atas nama pemilik pertama kemudian diadakan mutasi pada buku tanah dan sertifikatnya kepada yang menerima hak tadi.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan diperlukan persyaratan :

1. surat tanda bukti hak atau rincik
2. Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut yang telah dikuatkan oleh Kepala Kecamatan.

3. surat keterangan warisan atau surat wasiat jika ada setelah persyaratan dipenuhi maka ditegaskan konversinya dan diumumkan selama 2 bulan, maka kemudian kepada ahli waris diberikan sertifikat sementara.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena lelang di muka umum diperlukan persyaratan :

1. kutipan otentik dari berita acara lelang
2. surat keterangan Kepala Kantor pertanahan cq. Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang mengata-

kan hak atas tanah itu tidak mempunyai sertifikat sementara yang berkenaan dengan pelelangan itu.

3. surat tanda bukti hak atau rincik

4. keterangan kepala Desa/Kelurahan yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut yang dikuatkan oleh kepala kecamatan.

Jika persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi maka kepala kantor pertanahan cq. kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah membuat sertifikat sementara: nama pemilik tanah semula dan setelah itu diadakan pencatatan peralihan karena penerima hak karena lelang.

Dengan didaftarnya semua peralihan hak atas nama berarti telah diperoleh adanya kepastian hukum hak atas tanah karena didaftarnya hak yang bersangkutan dan dikeluarkannya sementara sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Realisasi pelaksanaan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan kabupaten Maros merupakan tugas dari kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.

Di kabupaten Maros pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA :

a. Pengukuran Pemetaan dan Pembukuan Tanah

Sebagaimana kita ketahui bahwa tugas pengukuran, pemetaan dan pembukuannya merupakan tugas dari kepala kantor pertanahan cq. kepala seksi pendaftaran tanah dan dilakukan desa demi desa.

sebelum bidang tanah yang diukur desa demi desa



terlebih dahulu diadakan :

1. Penyelidikan riwayat tanah yang bersangkutan.
2. Penetapan batas-batasnya.

Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan yang telah diterbitkan gambar situasinya untuk kabupaten Maros pada tahun 1986/1987 sampai dengan 1989/1990 sejumlah 3169 ( lihat tabel 3 hal 38 ).

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak..

Hak-hak didaftar menurut pp 10/1961 adalah :

1. Hak-hak atas tanah :

Hak milik

Hak guna usaha

Hak guna bangunan

Hak pakai atas tanah Negara

Hak gadai dan

Hak pengelolaan

2. Hak-hak jaminan atas tanah :

Hak hyipotik

Hak verband

Pendaftaran merupakan alat pembuktian dari pada adanya hak-hak tersebut, adanya beban-beban yang ada di atas peralihan dan hapusnya.

Realisasi pelaksanaan pendaftaran hak-hak atas tanah dari tahun 1986/1987 sampai dengan 1989/1990 sejumlah 4.690 dan hak-hak jaminan atas tanah dari tahun 1986/1987 sampai dengan 1989/1990 sejumlah 563 dapat dilihat lebih

jelasnya pada tabel 5 dan 6 di bawah ini.

TABEL 5

REALISASI PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH  
TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

No	Hak atas tanah	1986/1987	1987/1988	1988/1989	1989/1990
1.	Hak milik	1725	829	706	1098
2.	Hak guna usaha	-	-	-	3
3.	Hak guna ba- ngunan	5	3	1	295
4.	Hak pakai	-	6	1	16
5.	Hak pengelola- an	-	-	1	1
J u m l a h			4.690		

sumber data : Kantor pertanahan kabupaten Maros

TABEL 6

REALISASI PENDAFTARAN HAK-HAK JAMINAN ATAS TANAH  
TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

Tahun	Hak jaminan		Keterangan
	Hypotik	credit verband	
1986/1987	2	147	-
1987/1988	5	149	-
1988/1989	21	84	-
1989/1990	40	115	-
J u m l a h		563	

sumber data : Kantor pertanahan kabupaten Maros.



Realisasi pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada Kantor pertanahan Kabupaten Maros dari tahun 1986/1987 sampai dengan 1989/1990 sejumlah 1.561 lihat tabel di bawah ini :

TABEL 7

REALISASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

No	peralihan hak atas tanah	1986/1987	1987/1988	1988/1989	1989/1990
1.	Hak milik	368	365	383	445
2.	Hak guna usaha	-	-	-	-
3.	Hak guna ba- ngunan	-	-	-	-
4.	Hak pakai	-	-	-	-
5.	Hak pengelo- laan	-	-	-	-
j u m l a h		1.561			

sumber data : Kantor pertanahan Kabupaten Maros.

c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Setiap pemilik hak atas tanah yang telah mendaftarkan haknya, apabila telah memenuhi syarat-syaratnya, mereka berhak untuk mendapat sertifikat hak atas tanah tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi ialah biaya pembuatan sertifikat.

surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Realisasi pemberian surat tanda bukti hak dari tahun 1986/1987 sampai dengan 1989/1990 sejumlah 4690, lihat tabel dibawah ini.

TABEL 8  
REALISASI SURAT TANDA BUKTI HAK  
TAHUN 1986/1987 SAMPAI DENGAN 1989/1990

No. pemberian surat tanda bukti hak	1986/1987	1987/1988	1988/1989	1989/1990
1. Hak milik	1725	829	706	1098
2. Hak guna usaha	-	-	-	1
3. Hak guna bangunan	5	3	1	295
4. Hak pakai	-	6	1	16
5. Hak pengelolaan	-	-	1	1
Jumlah	4.690			

sumber data : Kantor pertanahan Kabupaten Maros.

7. Abd. Gani pada tanggal

merupakan : masalah  
 rus mendapatkan pe-  
 berkaitan dengan  
 pada akhirnya  
 hidup masyara-

tas maka

a catur

epada

u-

dan ra

sehubungan dengan

nah tidak menggariskan bidang apa yang

kan mengatur letak pada bidang-bidang yang telah digar-

kan. Bidang-bidang tersebut antara lain : perkebunan, pe-

ternakan, perluasan lapangan terbang Hasanuddin, perin-

dustrian atau lainnya akan diperkenangkan asal . bidang

tersebut tidak mengganggu kelestarian tanah dan memenuhi

persyaratan azas penggunaan tanah dan perencanaan induk

kota Kabupaten Maros.

Menurut Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran Ta-

dan potensi daerah dalam kaitan kesatuan pem-  
 bangunan Nasional "

untuk menunjang peningkatan perencanaan pembangunan

kabupaten Dati II Maros yang dikaitkan dengan pendaftaran-tanah maka akan dilaksanakan :

1. Pengembangan sistem informasi geografi dan sistem informasi pertanahan.
2. Penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah termasuk termasuk pengalihan hak atas tanah.
3. Penyediaan peta-peta dasar yang diperlukan.
4. Pengembangan perencanaan aspek pertanahan dari sistem perencanaan perkotaan dengan peletakan pola jaringan jalan secara terencana, keserasian hubungan antara kota dengan daerah sekitarnya serta keserasian pertumbuhan dalam kota itu sendiri.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di kabupaten Dati II Maros yang merupakan sasaran pembangunan di bidang pertanahan berkaitan erat dengan terwujudnya catur tertib pertanahan sebab keempat tertib tersebut sebagaimana penulis telah kemukakan pada bab terdahulu merupakan pedoman bagi penyelenggaraan tugas-tugas pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang sekaligus merupakan gambaran tentang kondisi atau sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan bidang pertanahan yang pelaksanaanya dilakukan secara bertahap.

Perlu diketahui bahwa catur tertib pertanahan adalah merupakan kebijaksanaan pokok pemerintah di bidang pertanahan yang ditetapkan sejak pelita III yang dijalankan sebagai landasan dan sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan kembali pembangunan, penguasaan dan pemilik-

an tanah.

Catur tertib pertanahan tersebut sangat penting artinya dalam rangka menjamin kelancaran pembangunan di bidang pendaftaran tanah sebagai contoh : untuk setiap bidang tanah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan, penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap dan penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan persertifikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

Hal tersebut di atas pelaksanaannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros belum terlaksana sebagaimana diharapkan hal mana disebabkan beberapa sebab antara lain: kurang memadainya sarana dan fasilitas kerja dan kemampuan personil pelaksana teknis. Namun hal tersebut telah diadakan perbaikan secara bertahap sesuai kebutuhan.

### 3.6 Permasalahan dan Penyelesaian.

#### a. Pengukuran

Permasalahan yang dapat timbul dalam hal pengukuran ini adalah mengenai pengukuran atas permintaan pemilik tanah.

Untuk melakukan pengukuran atas tanah dimaksud harus dipastikan bahwa bidang tanah tadi belum pernah diukur dan atau dikeluarkan gambar situasi dan tanda bukti haknya oleh instansi pertanahan. Hal ini petugas pertanahan harus memeriksa kembali peta situasi yang telah dibuat yaitu

apakah di tempat tanah yang akan diukur sudah/belum pernah dilaksanakan pengukuran, jika ternyata sudah pernah diadakan pengukuran maka pelaksanaan pengukuran tadi tidak dilanjutkan tetapi bilamana belum maka pengukuran tersebut segera dilaksanakan.

Dalam kenyataannya masih sering dijumpai permasalahan dalam pelaksanaan pengukuran batas-batas bidang-bidang tanah di Kabupaten Maros yang disebabkan karena :

1. Pemilik tanah tidak bertempat tinggal di Wilayah Kabupaten Maros dan bahkan ada yang bertempat tinggal di luar provinsi, sehingga dalam pelaksanaan pengukuran batas bidang tanah dimaksud sangat sulit untuk menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan. Sering pula karena kesibukan-kesibukan dalam tugas sehari-hari, maka pada saat dilaksanakan pengukuran pemilik tanah tidak dapat hadir sedangkan mereka tidak memberikan kuasa kepada orang lain ; hal ini dapat merugikan pemilik tanah yang akan diukur dan bahkan dirinya sendiri. Dengan demikian kadang-kadang pelaksanaan pengukuran tertunda dan memakan waktu cukup lama dan bahkan apabila tidak diperoleh jalan keluarnya maka mengalami kegagalan pengukuran.

2. Tidak jelasnya batas-batas bidang tanah yang akan diukur sehingga untuk menetapkan letak batas antara kedua bidang tanah tidak dapat diperoleh persetujuan antara pemohon dengan tetangga. Hal ini akan menghambat pelaksanaan pengukuran dan apabila dilaksanakan juga pengukuran,



kemungkinan dapat menimbulkan pengukuran yang berulang atas sebidang tanah itu karena batas bidang tanah yang satu masuk kedalam wilayah bidang tanah lainnya dan sebaliknya.

3. Tidak tersedianya peta situasi bidang-bidang tanah yang telah diukur di daerah letak tanah yang bersangkutan, sehingga sukar bagi petugas pertanahan untuk menentukan bidang-bidang tanah hak yang telah diukur dan dikeluarkan tanda bukti haknya. Dalam hal semacam ini kemungkinan terjadi sebidang tanah hak dapat diukur dan atau dikeluarkan tanda bukti haknya dua kali atau lebih. Dapat pula di suatu desa telah ada peta situasinya, akan tetapi petugas pertanahan lalai untuk memasukkan bidang-bidang tanah hak yang telah diukur dan dikeluarkan gambar situasinya. Atau sudah diketahuinya bahwa di desa tersebut tidak ada peta situasinya tetapi petugas tidak berusaha untuk membuat peta situasi terhadap tanah yang telah diukur yang kesemua ini merupakan masalah penyediaan peta situasi.

4. Adanya anggapan yang keliru dari sebagian anggota masyarakat yang memiliki tanah bahwa tanah yang dimiliki dengan suatu tanda bukti hak berupa rincik yang belum disertifikatkan adalah berdasarkan luas yang tertera dalam rincik. Pengukuran secara kadasteral jika tidak cocok dengan luas dalam rincik ( kurang atau lebih ) biasanya menjadi sengketa antara pemilik.

Dari permasalahan-permasalahan yang timbul dalam hal pengukuran yang telah disebutkan di atas dapat mengakibatkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pengukuran batas bidang tanah tidak dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, karena penetapan batas bidang tanah yang akan diukur sukar diketahui. Sehingga penentuan letak situasi dan luas sebidang tanah hak tidak dapat diperoleh, dan akan berpengaruh terhadap pemberian sertifikat sementara kepada pemilik tanah yang menghambat terciptanya administrasi pemilikan hak atas tanah.

2. Timbulnya gambar situasi lebih dari satu atas sebidang tanah karena pengukuran yang dilaksanakan juga lebih dari satu kali. Akibatnya dapat diterbitkan sertifikat sementara yang tumpang tindih baik sebagian maupun keseluruhannya sehingga menimbulkan sengketa batas pemilik hak atas tanah yang berbatasan.

3. Munculnya gugatan dari sebagian anggota masyarakat terhadap luas hasil ukuran oleh petugas pertanahan karena perbedaan luas yang tertera dalam rincik atau tanda bukti lainnya.

Berdasarkan akibat-akibat yang timbul disebabkan kesalahan pengukuran dan kurangnya kesadaran hukum anggota masyarakat yang memiliki tanah dapat dihindarkan dengan melalui cara pelaksanaan pendaftaran tanah yang efektif yaitu mengadakan pengukuran secara serentak dalam suatu desa dengan berpedoman pada pasal 3 sampai dengan pasal

6 PP 10/1961 yaitu secara bertahap menuju desa-desa yang belum lengkap menjadi desa lengkap. Sehingga hambatan mengenai penyelesaian penetapan batas diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Hasil pengukuran dan pemetaan batas-batas yang telah ditetapkan oleh panitia penetapan batas harus diumumkan selama 2 bulan di Kantor Desa/Kelurahan untuk memberikan kesempatan kepada anggota masyarakat baik yang berada di Wilayah letak tanah maupun yang berada di luar daerah.

Dengan melalui pengukuran dan pemetaan desa demi desa secara efektif dan berkesinambungan akan diperoleh suatu kepastian mengenai letak/situasi dan luas sebidang tanah dengan pasti, hal ini memenuhi azas spesialisitas. Namun pelaksanaan ini memerlukan biaya dan tenaga yang cukup banyak serta peralatan yang memadai.

Dengan adanya kesadaran hukum dari anggota masyarakat terhadap pelaksanaan pengukuran batas bidang tanah hak sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundangan, akan mempercepat terciptanya tertib hukum pemilikan tanah dan akibat-akibat karena kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah dan terjadinya gugatan perbedaan luas tidak akan terjadi lagi.

Jikalau dalam pelaksanaan pengukuran batas bidang tanah hak telah timbul sertifikat tumpang tindih atau terjadinya gugatan karena perbedaan luas, maka untuk mengakhiri ketidak pastian ini jalan yang ditempuh adalah menyelesaikan persoalannya lewat Pengadilan Negeri untuk



memperoleh kepastian hukum yang tetap, maka berdasarkan keputusan tadi diadakan perbaikan dan perubahan seperlu-nya. Sehingga dengan perbaikan tersebut akan diperoleh keadaan batas dan luas bidang tanah yang sebenarnya, maka akan terciptalah suatu ketertiban administrasi pertanahan di Kabupaten Maros.

#### b. Peralihan Hak Atas Tanah.

Sebab-sebab timbulnya permasalahan sehubungan peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

##### 1. Tidak Lengkapnya Tanda Bukti Hak

Tanah yang belum dibukukan dalam PPAT membuat akta peralihannya cukup berdasarkan pada akta jual beli sebelumnya. Sehingga dengan pembuatan akta yang terakhir mengakibatkan terjadinya akta di atas akta yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

##### 2. Masalah Tanda Bukti Pembayaran Biaya Pendaftaran Balik Nama.

Walaupun disyaratkan adanya tanda bukti pembayaran balik nama, namun pada kenyataannya sering PPAT tetap membuat akta peralihan hak tanpa disertakan tanda bukti pembayaran dimaksud.

Permasalahan di atas, menimbulkan akibat yaitu :

##### 1. Merugikan Pihak Pembeli

Apabila sebidang tanah yang telah dihipotikkan pada salah satu bank, dan ternyata tanah tadi telah dijual kepada orang lain berdasarkan foto copy sertifikatnya yang

dibuat sebelum dijaminakan. Bila terjadi wanprestasi dan Bank melelang tanah jaminan tentunya pembeli merugi.

## 2. Ketidak Pastian Hak Atas Tanah

Seseorang yang menerima hak atas tanah dari pemilik yang menurut hukum mengakibatkan secara pisik beralih pula hak penguasaan tanah yang menjadi obyek setelah dibu- atkan akta oleh PPAT masi banyak pembeli/pemegang hak ti- dak mendaftarkan peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

Kelalaian penerima hak penerima hak : mendaftarkan haknya menimbulkan suatu ketidak pastian, disebabkan ca- tatan yang terdapat dalam daftar buku tanah tidak sesuai keadaan sebenarnya dimana secara pisik telah dikuasai oleh sipenerima hak karena terjadinya tadi peralihan hak dihadapan PPAT.

Untuk menghindari terjadinya kerugian pihak pembeli dan ketidak pastian hak karena terjadinya peralihan hak yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan PPAT, adalah bahwa seorang PPAT haruslah secara konsekuen menolak setiap perbuatan yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah yang tidak disertakan syarat-syarat sebagaimana disebutkan da- lam pasal 22 ayat (1), pasal 25 ayat (1) PP 10/1961.

Pada PPAT diwajibkan untuk memberikan pelayanan ke- pada anggota masyarakat yang melakukan peralihan guna membantu penyelesaian pendaftaran balik namanya atas nama penerima hak.

Dengan dilaksanakannya semua ketentuan tersebut di

atas oleh PPAT maka peralihan hak di atas tanah di Kabupaten Maros terhindar dari timbulnya kerugian pihak pembeli dan ketidak pastian hak atas tanah yang merupakan suatu ketertiban administrasi pertanahan.

Di Kabupaten Maros, sanksi-sanksi yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) PP 10/61 tidak pernah diterapkan, sehingga pasal itu merupakan pasal mati. Akibatnya pendaftaran hak karena warisan kurang mendapat perhatian dari para ahli waris karena kapan saja boleh mendaftarkan hak yang diperolehnya tanpa harus takut akan adanya sanksi.

Karena ringannya sanksi yang ditetapkan dalam pasal 41 ayat (1) PP 10/60 menimbulkan ketidak taatan terhadap peraturan itu. Ketaatan terhadap sesuatu bukan dapat diharapkan jika petugas-petugas melaksanakannya secara konsisten dan bertanggung jawab.

## B A B 4

### P E N U T U P

#### 4.1 Simpulan

Dari bahasan diatas dapat diambil mulai dari BAB 1 sampai dengan BAB 3 maka dalam bab ini kesimpulan sebagai berikut :

1. Belum terwujudnya tertib hukum pertanahan di Kabupaten Maros antara lain karena masih adanya kesenjangan antara pelaksanaan pendaftaran tanah dengan peraturan perundangan pendaftaran tanah yang meliputi :

Tidak dilaksanakan sanksi terhadap ahli waris yang karena kelalaiannya tidak mendaftarkan hak atas tanah yang diperolehnya pada Kantor pertanahan dalam waktu 6 bulan sebagaimana ditetapkan pada pasal 41 ayat (1) PP 10/61.

pelaksanaan konversi bekas tanah milik adat menjadi hak milik menurut UUPA yang telah beralih lebih dari satu kali adalah bertentangan dengan pasal 8 PMPA No 2/1962. seharusnya tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara yang dapat diberikan dengan hak pakai selama 5 tahun sebagaimana dalam pasal 8 PMPA No 2/1962.

2. pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah tetapi sistem pendaftaran yang dianut ( sistem negatif yang bertendensi positif ) belum dapat memberikan kepastian hukum dan hak atas tanah yang diharapkan pada akhirnya ter-

wujud suatu tertib pertanahan.

3. Masih terdapat dualisme hukum di bidang pertanahan dalam masyarakat yaitu selain berlakunya UUPA, berlaku pula hukum adat, sehingga tujuan UUPA untuk menghilangkan dualisme hukum di bidang pertanahan belum tercapai.

4. pengukuran desa demi desa di seluruh Wilayah Republik Indonesia, menghambat kelangsungan pembangunan hukum agraria itu sendiri dan pembangunan disektor-sektor lainnya.

5. peta-peta pendaftaran tanah mempunyai keistimewaan dari peta-peta yang dibuat oleh instansi-instansi lain antara lain karena ketelitiannya dalam mengukur dan menetapkan batas. Batas-batas yang telah diukur itu dapat dikembalikan seandainya tanda-tanda batas hilang.

6. Bahwa didalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Maros sangat mempengaruhi perkembangan pembangunan utamanya dari segi pemanfaatan, penggunaan dan kepastian mengenai pemilikan hak atas tanah dan untuk itu dalam pelaksanaannya telah mencerminkan pelaksanaan dari catur tertib pertanahan khususnya tertib hukum pertanahan.

#### 4.2 Saran

Demi pencapaian tertib hukum pertanahan disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada pemerintah untuk meninjau kembali peraturan perundangan yang tidak sesuai dengan tuntutan



an masyarakat, tuntutan pembangunan serta tidak sesuai dengan tujuan unifikasi hukum.

2. Guna terwujudnya tertib hukum pertanahan masih sangat perlu diadakan penyuluhan hukum secara berkala untuk meningkatkan kesadaran hukum para aparat pelaksana dalam bidang pertanahan dan penyuluhan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat.

3. perlu pengawasan yang terus menerus tentang ketelitian, kecermatan dan disiplin serta mental pelaksana merupakan kunci keberhasilan penyelenggaraan pendaftaran tanah, khususnya pengukuran dan pemetaan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1985
- \_\_\_\_\_, Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia, Alumni, Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum V, Alumni, Bandung, 1980.
- Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1983.
- Bachsan Mustafa, Hukum Agraria Dalam Perspektif, Remaja Karya, CV, Bandung, 1985.
- Budi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria, (Sejarah Penyusunan, isi dan Pelaksanaannya)..Bagian I, Jilid I dan II Djembatan, Jakarta, 1970, 1971.
- Direktorat Publikasi Ditjen PGG Departemen Penerangan dan Ditjen Agraria Departemen Dalam Negeri, Pertanahan dalam Era Pembangunan, Jakarta, 1982.
- Ditjen Agraria Departemen Dalam Negeri, Pelaksana Tugas Keagrariaan Dalam Pembangunan, Jakarta, 1984.
- Emil Salim, Lingkungan Hidup dan Pembangunan, Mutiara, Jakarta, 1980.
- Iman Sudyat, Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Kartasapoetra G., (et al), Masalah Pertanahan di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Nur, S. R. ed., Beberapa Masalah Agraria, Lepas, Ujung Pandang, 1986.
- Parlindungan A. P., Komentar Atas UUPA, Alumni, Bandung, 1986.
- \_\_\_\_\_, Serba Serbi Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1984.
- Soetomo, Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
- Sudargo Gautama, Penafsiran Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Alumni, Bandung, 1985.

Sudjito, Prona, Liberty, Yokyakarta, 1987

Susanto R., Hukum Pertanahan (Agraria), Pradnya Paramita,  
Jakarta, 1980.



Tabel: I.2. Jumlah Curah Hujan & Hari Hujan Pada Stasiun Meteorologi Hasanuddin Mandai Keadaan Tahun-1933 - 1990.

B u l a n	Jumlah Curah Hujan (mm)			Jumlah Hari Hujan		
	1933	1939	1990	1933	1939	1990
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Januari	526	744	993	19	25	22
2. Pebruari	1057	696	313	20	25	15
3. M a r e t	412	173	334	19	18	20
4. A p r i l	310	477	140	14	20	10
5. M e i	141	51	399	14	7	21
6. J u n i	27	73	11	5	11	2
7. J u l i	43	50	19	5	9	5
8. Agustus	49	30	3	6	1	1
9. September	74	18	-	12	4	-
10. Oktober	103	66	98	11	10	5
11. Nopember	387	220	93	21	16	11
12. Desember	665	464	740	24	19	23

Sumber : Stasiun Meteorologi Hasanuddin.

DIKTORAT PENDAFTARAN TANAH  
DAFTAR ISIAN No. 117B.

# URAT UKUR

NO. 284 Th. 19 81

## AMBAR SITUASI

Dusun: Alatengae, Dist: Pontabua

LEMBAR : .....  
KOTAK : .....

L A N : .....

AMATAN : Pantimuring

WATI II : Muas

NO. 302 TAHUN 19 81 NO. 364 / 81

am lanra2 batas : Patok - patok

gunaan tanah : Sebedang tanah dipergunakan untuk sawah

unjukan batas, Batas2 ditunjukkan oleh : .....

s sebelah menyebelah disetujui oleh : .....

- Sebelah UTARA : Tanah Haya Halaki
- Sebelah TIMUR : Sunardi
- Sebelah SELATAN : Monahe
- Sebelah BARAT : Tanah Sappiare

Mengetahui

Kepala Desa Alatengae

Kyala Dusun Alatengae

Mudullah S.

Sunardi

Pontabua tgl. 15-7-1981

penunjuk batas : Haji Madjid

lengan : Aji

Diukur pada tgl. ....

Pontabua, 15-7-1981

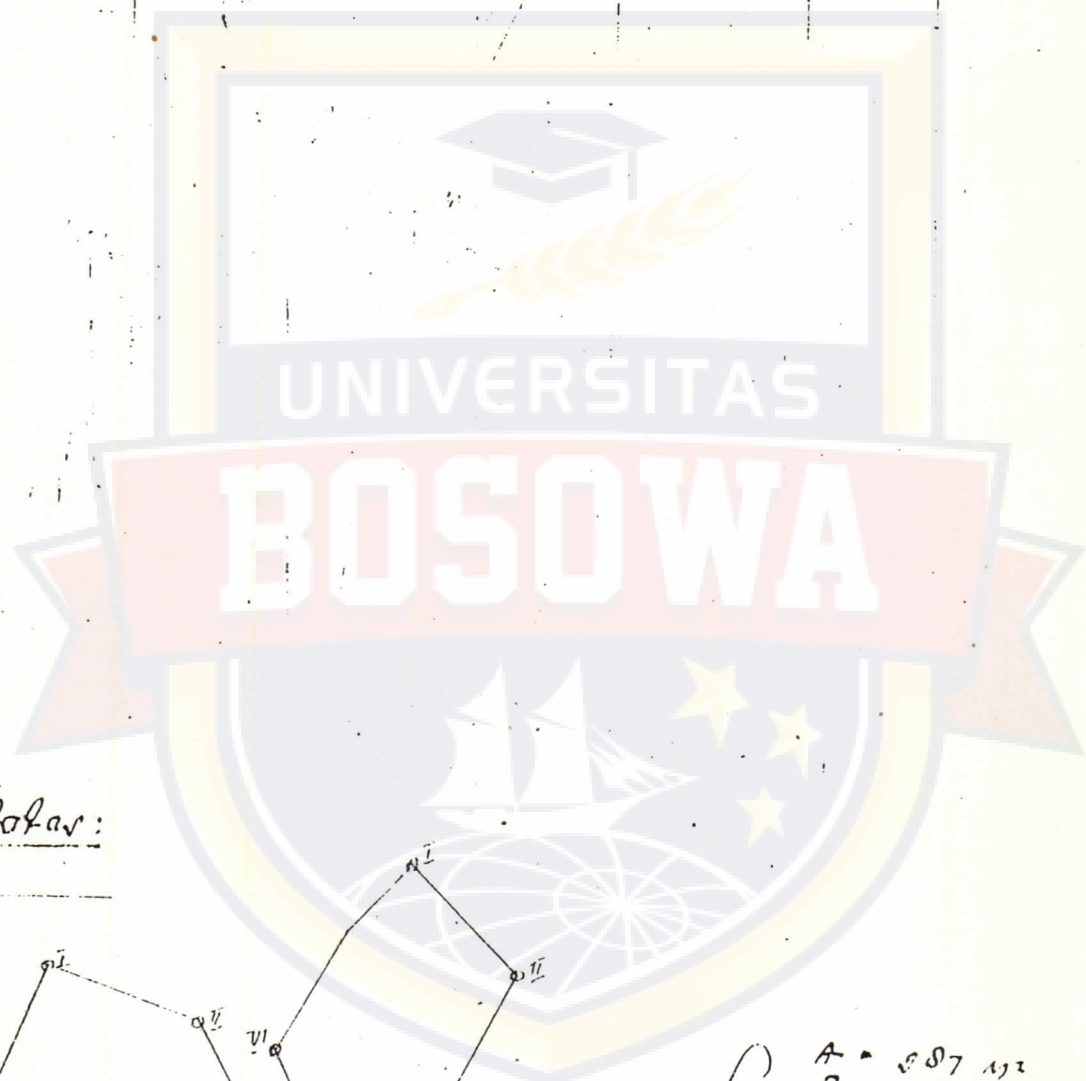
Nama : .....

tanda tangan : .....

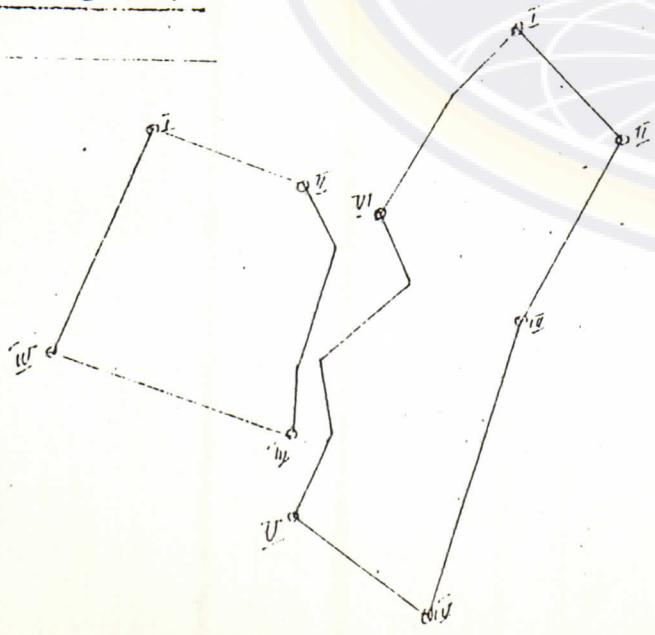


Perbandingan: 1:500.-

(P)



Bar Batas:



$$\begin{aligned} A &= 587 \text{ m}^2 \\ B &= 402 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Luas} &= 1289 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

0	5	0	4	0	2	1	0	1	0	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Nomor hak : M. 1039

## SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : 294 /19. 91

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Desa : Dabi I Sulawesi Selatan. -

Kecamatan/Kelurahan : Dabi II Maros.

Kantor : Maros Baru. -

Jumlah : Petruadas, lingkungan : Kasei

No. Peraturan : PP. 10/1961 Jln. A.P. Pettarani

No. Blok : 12 Kotak : 3/H Nomor Pendaftaran :

Kondisi Tanah : Diatasnya terdapat sebuah Rumah. -

Tanda batas : Patok Besi 1 1/2" x 1/2" yang berdiri di atas batas dan sudah memenuhi ketentuan yang ditunjukkan dalam PMA no: 8/1961 pasal 2 ayat a serta sudut tembok a yang berdiri di luar batas.

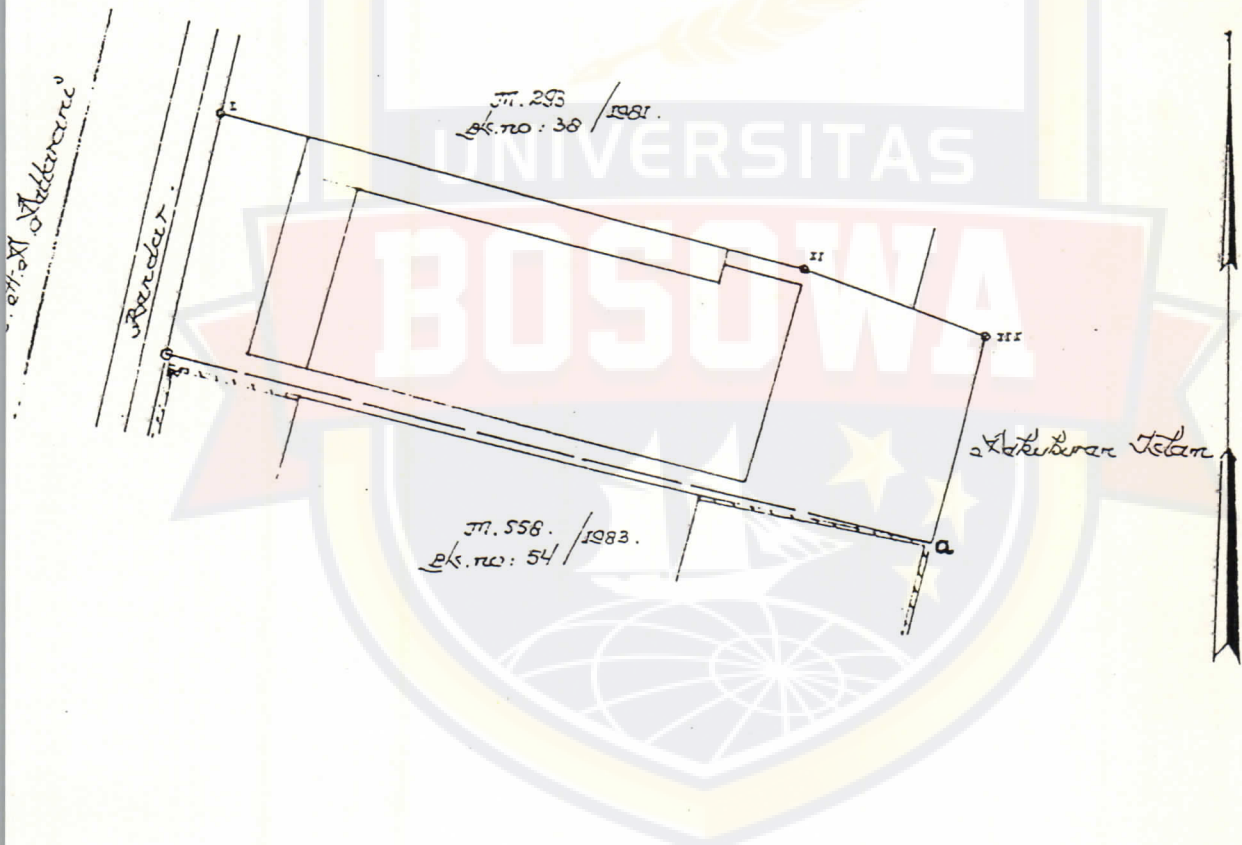
Luas : 207 m<sup>2</sup> ( Dua ratus tujuh meter persegi ).

Membuat dan penetapan batas : H. Bundu.

Pemohon : HAJI BUNDU. -



PERBANDINGAN 1 : 250.....



ASAN : ..... batas tanah ini

in-lain : Sertifikat Tanah Milik Indonesia Pembil. No: 6DI Kahir No: 19CI  
dan benderakan surat Keterangan Kepala Kelurahan Pettuosdar tgl  
24-Mei 1991 No: 02/KAW/PTD/V/1991.

Isian 302. tgl. 26 - Juni - 1991 No. 362.

Isian 307 tgl. 10 - 10 - 1991 No. 1097

Meras. Tgl. 09 - 10 - 1991

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

Dati II Meras.

= DR. ABDUL GANI =

NIP. 010 069 996

surat-ukur Pemisahan  
gambar situasi Penggabungan. Nomor : ..... /19..... Nomor hak : .....  
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

diuraikan dalam surat-ukur Nomor : ..... /19..... Nomor hak : .....  
gambar situasi

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I SULAWESI SELATAN  
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK  
Jalan Jend. Aohmad Yani No.2 Telp.315450 Ujung Pandang.

Ujung Pandang, 2 September 1991.

K e p a d a

N o m o r : 070/3279 /DSP.

Y t h : BUPATI KDH TK II MAROS

S i f a t : B i a s a .

U p . KEPALA KANTOR SOSPOL

Lampiran : -

di-

P e r i h a l : Izin Penelitian.

T e m p a t .

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Univ. "45" Ujung Pandang -  
No.A.543/FH/U-45/VIII/91 tanggal 29 Agustus 1991,  
dengan ini disampaikan kepada Saudara bahwa tersebut dibawah ini :

N a m a : ANDI HERAWATI  
Tempat / tanggal lahir : Maros, 11 September 1967  
Jenis kelamin : Perempuan  
Instansi / Pekerjaan : Mah. Fak. Hukum Univ. "45" UP.  
A l a m a t : Jl. Patta Ponggawa No.43 Ujung Pandang.

Bermaksud ~~akan~~ mengadakan Penelitian di Daerah Saudara dalam  
rangka penyusunan Skripsi dengan judul :  
"TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DAERAH  
TINGKAT II MAROS DAN KAITANNYA DENGAN CAJUR TERTIB PERTANAHAN".  
S o l a m a : 2 ( dua ) bulan s/d 2 Nopember 1991  
Pengikut/Anggota Team : Tidak ada

Pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut diatas  
dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudahnya melaksanakan kegiatan, harus melaporkan diri kepada Bupati / Walikota KDH TK II Up. Kakan Sospol.
2. Penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diijinkan semata - mata untuk kepentingan Ilmiah.
3. Men taati semua Perundang - undangan yang berlaku dan mengindahkan - Adat - Istiadat setempat.
4. Menyerahkan 1 (satu) berkas Copy hasil "SKRIPSI" kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulsel Up. Kepala Dit. Sospol.

Demikian disampaikan kepada Saudara untuk dinikmati dan se - perlunya.

BUKUN disampaikan kepada Yth :

KETUA BAKORSTANASDA SULAWESI.

KAFOLDA SULSEIRA.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TK. I

DEKAN FAK. HUKUM UNIV. "45" UP.

Sdr. ANDI HERAWATI.

A R S I P.

Am. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I  
KEPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK  
ub

KEPALA SUKSES PENGAMANAN



Legas No.037237  
Rp.1500,-

PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II MAROS  
KANTOR SOSIAL POLITIK

Maros, 4 September 1991.

K e p a d a

Yth. Kepala Kantor Badan -  
Pertanahan Nasional  
Kabupaten Maros

di -

M A R O S

Nomor : 070/58/KSP/IX/91.  
Aspek : -  
Perihal : Izin Penelitian.

Berdasarkan surat Kadit Sospol Nomor 070/3279/DSP tanggal 2 September 1991 perihal izin penelitian, maka dengan ini disampaikan bahwa Saudara yang tersebut di bawah ini :

N a m a : ANDI HERAWATI.  
Tempat/ tanggal lahir : Maros, 11 September 1967.  
Jenis kelamin : Perempuan.  
Instansi/ Pekerjaan : Mah. Fak Hukum Univ. 45 U. Padang.  
A l a m a t : Jl. Petta Ponggawae No. 43 U.P.

Bermaksud mengadakan penelitian di Daerah/Instansi Saudara dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul :

" TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH -  
DI KABUPATEN DAERAH TK II MAROS DAN KAITANNYA DENGAN CA-  
TUR TERTIB PERTANAHAN "

S e l a m a : 2 (dua) bulan s/d 2 Nopember 1991

Pengikut/Anggota team : Tidak ada

Pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada Bupati Kdh Tk II Maros (Kakan Sospol) ;
2. Penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan semata-mata untuk kepentingan ilmiah ;
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengindahkan adat-istiadat setempat ;
4. Biaya akomodasi ditanggung oleh yang bersangkutan.

Demikian disampaikan untuk diketahui dan bahan seperlu-nya.

an. BUPATI KEPALA DAERAH  
Kepala Kantor Sospol  
ub

Kasi Pengamanan,

ACHMAD MATTIMU, BA  
NIP. : 580007378.

san :

lit Sospol Tk I Sul.sel.  
a Dim 1422 Maros ;  
polres Maros ;  
c.A.HERAWATI ;  
s i p.