

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI

(Studi Kasus Di Kantor BPN Kota Tebing Tinggi)

SKRIPSI

OLEH

KAHARUDDIN NASUTION

NPM : 168400194



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 28/10/21

Access From (repository.uma.ac.id)28/10/21

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI

(Studi Kasus Di Kantor BPN Kota Tebing Tinggi)

SKRIPSI

OLEH

KAHARUDDIN NASUTION

NPM : 168400194

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar
Sarjana Di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 28/10/21

Access From (repository.uma.ac.id)28/10/21

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI (Studi Kasus Di Kantor BPN Kota Tebing Tinggi)

Nama : Kaharuddin Nasution

NPM : 168400194

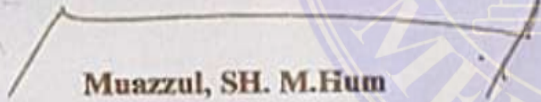
Bidang Ilmu : Hukum Keperdataan


Disetujui Oleh :

Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

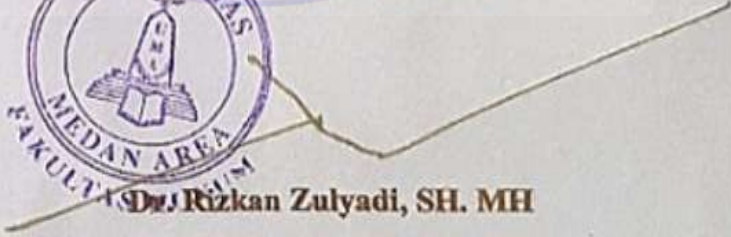
Dosen Pembimbing II

 Muazzul, SH. M.Hum

 Sri Hidayani, SH. M.Hum

Dekan Fakultas Hukum



 Rizkan Zulyadi, SH. MH

Tanggal Lulus : 17 Desember 2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/10/21

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Kaharuddin Nasution**
NPM : **168400194**
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI (Studi Kasus Di Kantor BPN Kota Tebing Tinggi)**

Dengan ini menyatakan :

1. Bahwa skripsi yang saya susun merupakan dari hasil karya tulis saya sendiri. Sebagai syarat memperoleh gelar sarjana.
2. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 18 Januari 2021



Kaharuddin Nasution
Kaharuddin Nasution
NPM : 168400194



UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I - Jalan Kolam/Jln Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223.
Kampus II - Jln Sei Serayu No. 70A/Seiua Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan 20112.
Fax : 061 736 8012 (mal) Website

SURAT KETERANGAN
PENYERAHAN DRAFT JURNAL HASIL PENELITIAN

Nomor : 67 /FH/06.3/I/2021

Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Kaharuddin Nasution
N P M : 168400194
Bidang : Hukum Keperdataan
Judul Jurnal : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Melalui Proyek Ajudikasi (Studi Kasus BPN Kota Tebing Tinggi)
Dosen Pembimbing : 1. Muazzul, SH, M.Hum
2. Sri Hidayani, SH, M.Hum

adalah benar nama tersebut di atas telah menyerahkan 1 (satu) buah draft Jurnal kepada Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, guna melengkapi persyaratan untuk pengambilan Ijazah/Transkrip Nilai.

Medan, 28 Januari 2021

Kepala Bidang Hukum Keperdataan

Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH, MH

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK MELALUI PROYEK AJUDIKASI

(Studi Kasus Di Kantor BPN Kota Tebing Tinggi)

Oleh :

KAHARUDDIN NASUTION
167400194

Tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban sehingga dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ditentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk meletakkan dasar-dasar untuk menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan tersebut Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah agar masyarakat yang belum mendaftarkan obyek tanah hak miliknya segera mendaftarkan hak miliknya demi mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis maupun Pendaftaran Tanah secara Sporadik.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, yang dilakukan terhadap kenyataan masyarakat dengan maksud dan bertujuan untuk menemukan fakta-fakta yang menuju kepada identifikasi dan akhirnya menuju kepada penyelesaian suatu permasalahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah oleh panitia adjudikasi didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hambatannya adalah hambatan dari masyarakat dan hambatan teknis dari panitia adjudikasi Kantor Pertanahan, upaya Kantor Pertanahan yakni dengan meningkatkan pelayanan pertanahan, penyuluhan dan melaksanakan program pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh panitia adjudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang akan berdampak positif kepada masyarakat dalam hal pengurusan hak memiliki atas tanah.

Kata Kunci : Pendaftaran Hak Atas Tanah, Sistematis, Proyek Adjudikasi

ABSTRACT

SYSTEMATIC IMPLEMENTATION OF LAND RIGHTS REGISTRATION THROUGH ADJUDICATION PROJECT (Case Study at the Tebing Tinggi City BPN Office)

By:

**KAHARUDDIN NASUTION
167400194**

Land is the most important factor in determining the production of each phase of civilization so that Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution stipulates "Earth and water and natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people". As a realization of Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations or better known as the Basic Agrarian Law was issued. One of the objectives of the promulgation of the Basic Agrarian Law is to lay the foundations to guarantee legal certainty to all rights holders of a land parcel, apartment unit and other registered rights so that they can easily prove themselves as holders of the rights concerned. Therefore, Article 19 paragraph (1) of the Basic Agrarian Law (UUPA) stipulates that in order to guarantee legal certainty by the Government, land registration is held throughout the territory of the Republic of Indonesia according to the provisions stipulated in a Government Regulation.

Based on these provisions, the Land Registration Activity for the first time is an activity carried out by the government so that people who have not registered their land rights object immediately register their property in order to obtain legal certainty and protection through systematic Land Registration and Sporadic Land Registration.

This research uses the type of empirical research, which is carried out on the realities of society with the aim and aim of finding facts that lead to identification and ultimately towards solving a problem. The results show that the implementation of land registration by the adjudication committee is based on Government Regulation Number 24 of 1997, the obstacles are obstacles from the community and technical obstacles from the Land Office adjudication committee, the efforts of the Land Office namely by improving land services, counseling and implementing land programs.

Implementation of land registration by the Medan City Land Office adjudication committee is in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 which will have a positive impact on the community in terms of managing land ownership rights.

Keywords : Registration of Land Rights, Systematic, Adjudication Project

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiratan Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang dengan rahmat dan hidayah-Nya, skripsi ini telah penulis selesaikan dengan baik.

Sudah menjadi kewajiban bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dalam menyelesaikan studinya diwajibkan membuat karya ilmiah dibidang hukum, guna untuk melengkapi syarat-syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum. Untuk itu penulis menyusun skripsi yang berjudul :

“Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Melalui Proyek Ajudikasi (Studi Kasus BPN Kota Tebing Tinggi)”

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang penulis sampaikan dalam skripsi ini masih ada kekurangannya. Hal ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan ilmiah penulis, sehingga dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak Zaini Munawir, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area
4. Bapak Ridho Mubarak, SH. MH selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area

5. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH. MH selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
6. Bapak Muazzul, SH. M.Hum selaku Dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini
7. Ibu Sri Hidayani, SH. M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini
8. Ucapan terima kasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area
9. Yang terhormat dan yang saya cintai kedua orang tua saya yang telah memberikan dorongan moril dan materil, berkat do'a restu merekalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
10. Abang, Kakak dan adik-adik yang ku sayangi, yang ikut memberikan dorongan moral dalam menyelesaikan skripsi ini
11. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, atas kebaikan dan kerjasamanya dalam memberi saran dan motivasi kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.

Medan, Nopember 2020
Penulis

Kaharuddin Nasution

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI.....i

BAB I PENDAHULUAN 1

- A. Latar Belakang.....1
- B. Identifikasi Masalah.....9
- C. Pembatasan Masalah.....22
- D. Perumusan Masalah.....22
- E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....23

BAB II LANDASAN TEORI 24

- A. Uraian Teori.....24
 - 1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....24
 - 2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....28
 - 3. Sistem Pendaftaran Tanah.....34
 - 4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....39
 - 5. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah.....40
- B. Kerangka Pemikiran.....42

BAB III METODE PENELITIAN 47

- A. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian.....47
 - 1. Jenis Penelitian.....47
 - 2. Sifat Penelitian.....47

3. Lokasi Penelitian.....	47
4. Waktu Penelitian.....	48
B. Teknik Pengumpulan Data.....	48
C. Analisis Data.....	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	50
A. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	50
B. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	62
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	65
A. Simpulan.....	65
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	66

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban sehingga dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ditentukan *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang- Undang Pokok Agraria. Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar untuk menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa : *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran secara sistematis.

Atas dasar ketentuan di atas, perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah¹. Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya

¹ Irawan Soerodo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal. 40

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA juncto Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan pengertian Pendaftaran Tanah yaitu : *"Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."*

Definisi Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menentukan bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari pengertian Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas dapat disimpulkan unsur-unsur Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Adanya Serangkaian Kegiatan
2. Dilakukan oleh Pemerintah
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan
4. Secara Teratur
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

6. Pemberian surat tanda bukti hak
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya²

Tujuan Pendaftaran Tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah dijabarkan lebih lanjut di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

1. Pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan

Maksud dari Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu program Pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan. Terselenggaranya Pendaftaran Tanah

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 73

secara baik merupakan dasar dan perwujudan Tertib Administrasi Pertanahan. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat di dalam Pasal 1 angka 9 tentang Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pasal 1 angka 12 tentang Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis

2. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding atau Maintenance*)

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data

Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar.³

Berdasarkan ketentuan tersebut Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah agar masyarakat yang belum mendaftarkan obyek tanah hak miliknya segera mendaftarkan hak miliknya demi mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis maupun Pendaftaran Tanah secara Sporadik sedangkan Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah merupakan Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang terjadi karena perubahan-perubahan yang terjadi kemudian seperti peralihan hak, hapus dan pembebanan hak PRONA merupakan salah satu kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dengan tujuan untuk memberikan kepastian baik objek maupun subyek atas tanah demi tercapainya kepastian hak. PRONA dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Dalam konsideran disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan, pemerintah melaksanakan pensertipikatan tanah secara massal untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan kepemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Selain itu juga ditujukan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis yang gunanya membuat tentram pemilik tanah dari tuntutan pihak ketiga.⁴

³ A. P. Parlindungan. 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. hal. 79

⁴ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 129

Tujuan PRONA adalah

1. Memberikan rangsangan kepada masyarakat, khususnya pemegang hak atas tanah untuk bersedia membuat sertipikat atas tanah yang dimilikinya
2. Menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan
3. Membantu pemerintah dalam hal menciptakan suatu suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tentram
4. Menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan di bidang ekonomi
5. Memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah
6. Membiasakan masyarakat pemegang hak atas tanah untuk memiliki alat bukti yang otentik atas haknya tersebut

PRONA juga membantu tercapainya Tertib Administrasi Pertanahan karena PRONA berfungsi untuk mempercepat pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Kegiatan PRONA yang dicantumkan pada diktum pertama dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria adalah sebagai berikut :

1. Memproses pensertipikatan tanah secara massal sebagai perwujudan dari program catur tertib di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah
2. Menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis

Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut

Berdasarkan ketentuan tersebut setiap terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanan Hak Milik wajib didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadi hapus Hak Milik, sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Terselenggaranya Pendaftaran Tanah juga dimaksudkan untuk menciptakan suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuam-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.⁵

Dari uraian singkat di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan pembahasan yang dalam berbentuk skripsi dengan judul “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Melalui Proyek Ajudikasi*”.

⁵ A. P. Parlindungan. 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. hal. 79

B. Identifikasi Masalah

Dasar hukum dari Pendaftaran Tanah dimaksud, terdiri dari beberapa Peraturan Pemerintah, antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Pendaftaran Tanah
2. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 20IV-2000 Tahun 2000 mengenai petunjuk operasional Prona
3. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 45, TLN Nomor 4385)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385)
5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden

- Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
 9. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 10. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
 12. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran secara sistematis
 13. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran secara sistematis

14. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran secara sistematis

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42 dan 43, dan diikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan peraturan pelaksanaan lainnya seperti Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 dan kemudian diganti dengan Nomor 8 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, tidak lain adalah untuk memberikan kemudahan yang diciptakan oleh pemerintah tersebut diharapkan akan dapat menciptakan suasana kondusif bagi pelaku-pelaku ekonomi, agar tidak ragu-ragu untuk berinvestasi di Indonesia. Mereka akan dijamin dan mendapatkan kepastian memiliki Hak Atas Tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk kebutuhan tanah sebagai kantor atau membangun rumah tinggalnya.⁶ Jadi, kepemilikan orang asing atas tanah di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan. Berdasarkan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria pasal 41 ayat (1), Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang

⁶ Lihat Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42 terkait yang dapat mempunyai hak pakai tanah

memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42 mengatur bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

1. Warga negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 39 mengatur tentang subyek hak pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen dan Pemerintah Daerah
4. Badan-badan keagamaan dan sosial
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Kemudian, Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41 mengatur tentang obyek hak pakai, yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik. Hak Pakai atas Tanah Negara :

1. Jika pemegang haknya adalah :

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non departemen dan pemerintahan daerah
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional
- c. Badan Keagamaan dan badan sosial

Hak pakai tersebut dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas;

2. Jika pemegang haknya adalah selain tersebut di atas, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Maka jangka waktu pemberian hak pakainya untuk pertama kali paling lama 25 tahun dan perpanjangannya 20 tahun. Terjadinya hak pakai, diatur Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 42 ayat (1) yang mengatur tentang Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, ayat (2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan

diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa hak pakai dapat terjadi karena pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi Hak Pakai dapat terjadi atas Tanah Negara atau Hak Milik. Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, memberikan kewajiban kepada pemegang Hak pakai, yaitu :⁷

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atas tanah dalam perjanjian pemberian hak pakai
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas Tanah Milik
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis
5. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet.4, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2010, hal. 122

Hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hapusnya Hak Pakai karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Maksud dari jangka waktu adalah sesuai dengan ketentuan pasal 45 ayat (1) yaitu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Namun demikian, selama tanah tersebut dipakai untuk keperluan yang berkaitan dengan kepentingan subyek hak pakai, maka jangka waktunya tidak terbatas, artinya jangka waktu tersebut akan berakhir jika sudah tidak digunakan untuk kepentingan subyek Hak Pakai tersebut dan dengan sendirinya Hak Pakai tersebut hapus.⁸

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini berkembang pesat. Pentingnya pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan semakin pesatnya pembangunan perumahan untuk memenuhi keinginan masyarakat Indonesia dan warga negara asing, sehingga pemerintah berupaya secara maksimal untuk menyempurnakan jangka waktu Hak Guna Bangunan. Dengan

⁸ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, HP Atas Tanah, Pasal 45

semakin berkembang dan maraknya pembangunan perumahan atau gedung yang semakin meningkat akhir-akhir ini, objek tanah yang dijadikan sasaran ada tiga, yaitu Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.⁹

Salah satu hal yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah negara atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui, dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur pasal 26 Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 19
4. Tanah terabit masih sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah yang bersangkutan

Berkaitan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, maka kewajiban pemegang Hak Guna bangunan atas pemberian Hak atas tanah dan bangunan tersebut, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 30, yaitu :

⁹ *Ibid*, Supriadi, *Hukum Agraria*, hal. 116

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan tata cara pembayarannya ditetapkan dengan keputusan pemberian haknya
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan pemberian perjanjian haknya
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu habis
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Pertanahan

Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa Untuk Bangunan dan memiliki bangunan yang didirikan di atasnya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 44 :

Ayat (1) seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa sebagai sewa

Ayat (2) pembayaran uang sewa dapat dilakukan (a) satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; (b) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan

Ayat (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Hak sewa untuk bangunan hanya dapat terjadi di atas tanah Hak Milik, sebab sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional, hanya Hak Milik yang dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, karena dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, Hak Milik bersifat turun-temurun yang juga merupakan hak terkuat dan terpenuh, sehingga mempunyai kualifikasi dapat menjadi dasar untuk pemberian hak atas tanah lain, yakni HGB, HP, Hak Sewa Untuk Bangunan.¹⁰

Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 43 ayat (1) mengatur bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang dan ayat (2) mengatur tentang Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Jadi pada dasarnya pemberian Hak Pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak dapat dialihkan. Hal ini berbeda dari ketentuan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang sama sekali tidak mengandung unsur pembatasan dalam pengalihannya. Sifat personal dari Hak Pakai ini, jika kita bandingkan dengan asas personal dalam hukum perikatan, maka jelas bahwa terhadap hak pakai ini memang ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa Hak Pakai telah diberikan.¹¹

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa orang asing dapat mempunyai hak atas tanah dengan status hak milik, dan dalam jangka waktu satu (1) tahun harus dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain, jika dalam jangka

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009), hal.177.

¹¹ *Ibid.*, hal. 253.

waktu tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 Ayat (3) mengatur bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.¹²

Ada satu hal yang cukup menarik mengenai hak pakai ini, yang tidak dapat ditemukan pengaturannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbeda dari pengaturan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha. Dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai Hak Pakai tidak ditemukan pengaturan mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai, sebagaimana halnya Hak Milik di atur dalam pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, dan Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria.¹³

Dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian

¹² Lihat Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 Ayat (3)

¹³ Ibid, Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah.*, hal. 252

oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya, ditindaklanjuti oleh Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing dan diganti dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing (selanjutnya disingkat Permen Agraria Nomor 8 Tahun 1996), Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Peraturan menteri di atas memuat antara lain :¹⁴

1. Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia
2. Pemilikan rumah dengan sarana perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah di atas tanah hak pakai, tanah negara atau hak pakai di atas tanah hak milik, membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai Tanah Negara, membeli atau membangun rumah di atas hak pakai atau hak sewa untuk membangun atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan

¹⁴ *Ibid*, Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah*, hal.11.

3. Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana
4. Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut
5. Orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, jika yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia

Undang-Undang Pokok Agraria telah didesain sedemikian rupa, sehingga setelah 50 (lima puluh) tahun dilaksanakan, undang-undang ini telah memberikan ruang buat warga negara asing dan badan hukum asing, mempunyai sesuatu hak atas tanah di Indonesia, yang disebut Hak Pakai.

Kota Tebing Tinggi merupakan kota yang cepat laju pembangunannya, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah maupun oleh pihak swasta. Untuk pembangunan ini tentu saja membawa konsekuensi kebutuhan akan tanah cenderung meningkat.

Hal tersebut dapat dibuktikan dengan tingginya keinginan masyarakat untuk memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum melalui prosedur yang sederhana, aman, terjangkau dan terbuka.

Di Kota Tebing Tinggi masih banyak terdapat beberapa bidang tanah yang belum terdaftar dan belum didaftar pada Kantor Pertanahan, yang mungkin akan mengakibatkan tanah-tanah tersebut tidak jelas kepemilikannya. Ketidakjelasan

ini disebabkan belum dibukukannya atau didasarkan pada administrasi yang baik sehingga dikhawatirkan akan menimbulkan permasalahan dan perselisihan.

Adapun yang menjadi identifikasi masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis

C. Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, batasan-batasan masalah dalam skripsi ini adalah hanya membahas Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Ajudikasi serta sanksinya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Rumusan Masalah

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah khususnya Skripsi, maka untuk mempermudah penulis dalam pembahasan, perlu dibuat suatu permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan.

Jadi yang menjadi masalah-masalah pokok di dalam Skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi ?

2. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat terhadap proses pendaftaran tanah secara sistematis ?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan pembahasan skripsi ini, yang menjadi tujuan pokok penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui proyek adjudikasi

Selain tujuan terdapat juga manfaat dari penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Dari segi teoritis, dapat memberikan sumbangan teoritis bagi perkembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, dalam hal ini perkembangan dan kemajuan Ilmu Hukum perdata. Diharapkan penulisan ini dapat dijadikan referensi tambahan bagi para akademisi, penulis dan kalangan yang berminat dalam bidang kajian yang sama
2. Dari segi praktis, dapat dijadikan masukan dan sumber informasi bagi pemerintah dan lembaga yang terkait. Juga dapat dijadikan sumber informasi dan referensi bagi para pengambil kebijakan guna mengambil langkah-langkah strategis dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Bagi masyarakat luas, penulisan ini dapat dijadikan sumber informasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Uraian Teori

1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Tanah telah berkembang menjadi sumberdaya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia.

Dinamika masalah pertanahan mempunyai muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitatif jumlah tanah tidak bertambah luasnya.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka di bidang pertanahan dituntut untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir dan dikoordinasikan dengan baik. Hal tersebut penting karena fungsi pemerintah, adalah mengatur, memerintah, menyediakan fasilitas serta memberi pelayanan kepada masyarakat. Sementara itu, Said Zainal Abidin sebagaimana dikutip Inu Kencana Syafie, menegaskan pentingnya kebijakan publik untuk memecahkan masalah dan untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan masyarakat¹⁵

¹⁵Said Zainal Abidin, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah, Jakarta, 2002, hal. 35

Lebih lanjut kebijakan publik menurut Inu Kencana yang dikutip dari William N. Dunn, menjelaskan bahwa, "kebijakan publik adalah suatu rangkaian pilihan yang saling berhubungan yang dibuat oleh lembaga atau pejabat pemerintah pada bidang-bidang yang menyangkut tugas pemerintahan".¹⁶

Kebijakan publik dalam implementasinya tidak selamanya berjalan lancar namun adakalanya terjadi kesenjangan antara yang dirumuskan dengan apa yang dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, Said Zainal Abidin menyimpulkan, "kebijakan yang baik adalah kebijakan yang mempunyai tujuan yang rasional dan diinginkan, asumsi yang realistis dan informasi yang relevan dan lengkap".¹⁷

Kompleksitas suatu kebijakan mengharuskan proses perumusan, pelaksanaan dan evaluasi kebijakan yang melibatkan banyak pihak dalam masyarakat. Dalam lima tahun terakhir pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan di bidang pertanahan. Kebijaksanaan tersebut pada umumnya adalah rincian lebih lanjut dari ketentuan UUPA yang diperlukan untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional guna memenuhi kebutuhan masyarakat dan pembangunan. Salah satu kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yaitu dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional membuat perencanaan untuk menyelesaikan pembuatan sertifikat tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui Proyek Administrasi Pertanahan dengan pendekatan sistematis, yang dikenal dengan

¹⁶ Inu Kencana Syafie, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hal. 107

¹⁷ *Ibid*, Said Zainal Abidin, hal. 208

Proyek Ajudikasi. Proyek ini akan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, termasuk lapisan masyarakat golongan ekonomi lemah.

Ajudikasi sebagai kebijakan publik adalah kegiatan dalam rangka proses pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan pandangan Harold D. Lasswell dalam M. Irfan Islamy menyatakan, kebijakan sebagai : "*a projected program of goals, values, and practices*" (suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek-praktek yang terarah).¹⁸ Sementara itu menurut pendapat Amara Raksasatata dalam M. Irfan Islamy, kebijakan diartikan sebagai "suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai tujuan".

Pakar lain Said Zainal Abidin, menyatakan kebijakan secara umum dapat diklasifikasikan menjadi tiga tingkatan, yaitu kebijakan umum, kebijakan pelaksanaan dan kebijakan teknis.¹⁹

Kebijaksanaan pertanahan (*Land Policy*) dan pengelolaan pertanahan (*Land management*) yang dikemas dalam kebijakan pertanahan nasional diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang secara umum dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Kebijakan pengaturan penguasaan dan hak-hak atas tanah
2. Kebijakan perencanaan penggunaan tanah
3. Kebijakan pendaftaran tanah

Pengelolaan pertanahan pada dasarnya merupakan suatu proses pembuatan dan pelaksanaan keputusan tentang bagaimana tanah dan sumberdayanya didistribusikan, digunakan, dan dilindungi dalam masyarakat.

¹⁸ M. Irfan Islamy, *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hal. 15

¹⁹ *Ibid*, Said Zainal Abidin, hal. 28

Dalam kaitannya dengan pengelolaan pertanahan, administrasi pertanahan merupakan salah satu kunci yang penting dalam mengambil keputusan. Pengertian Administrasi Pertanahan ada beberapa macam, salah satu pengertian tersebut adalah yang disitir oleh BAPPENAS dan BPN dalam laporan akhir Proyek Administrasi Pertanahan, yaitu "*Land Administration is the management of the land tenure system*". Kemudian menurut Land Administration Guidline yang dikeluarkan oleh PBB, adalah : "*Land Administration is the processes of recording and disseminating information about the ownership, value and use of land and its associated resources*".

Terlepas dari beragamnya pengertian tentang administrasi pertanahan, yang perlu dicapai dalam pelaksanaan administrasi adalah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu :

1. Setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, nilai tanah, jenis tanah dan jenis hak yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap
2. Terdapat mekanisme prosedur/tata cara pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen
3. Penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertifikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.²⁰

Kata-kata "rangkaiannya kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.²¹

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1)

²⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 474

²¹Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004, hal. 252

yang berbunyi sebagai berikut : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertifikat". Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertifikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.²²

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.²³

Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,²⁴ yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.²⁵ Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor

²² Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Maret 1989, hal. 3

²³ *Ibid*, hal. 5

²⁴ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, 1994, hal. 1

²⁵ *Ibid*

Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, penetapan, 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
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut ditegaskan lebih lanjut sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan

Jelaslah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

1. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum
2. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat mewujudkan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah dan bangunan yang ada

3. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal wajar²⁶ Sebagai kebijakan publik pendaftaran tanah merupakan program pemerintah untuk mencapai tujuan yaitu terwujudnya catur tertib pertanahan, menjamin kepastian hukum, dan penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah.

Berkenaan dengan hal tersebut seperti telah dikemukakan pada latar belakang di atas, bahwa negara merupakan organisasi kekuasaan dari rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa untuk :

3. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya
4. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa
5. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Kewenangan seperti tersebut di atas sesuai dengan fungsi pemerintah sebagai regulator, yaitu berkewajiban mengatur segala segi kehidupan masyarakat baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan hankam, dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.²⁷

Kebijaksanaan pembangunan kelembagaan pertanahan diarahkan agar makin terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang mewujudkan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah serta tertib penguasaan tanah dan lingkungan hidup.

²⁶A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, 1999), hal. 2

²⁷Inu Kencana Syafie, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1999,

Permasalahan yang sekaligus merupakan tantangan dalam pengelolaan pertanahan adalah bagaimana kita mewujudkan pertanahan yang baik dalam rangka menunjang kebutuhan masyarakat dalam pembangunan. Untuk itu dituntut penerapan sistem pelayanan pertanahan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan pelayanan terpadu.

Masalah pelayanan pertanahan terus ditingkatkan, langkah ini ditujukan untuk menciptakan pelayanan yang mudah, murah, dan cepat agar masyarakat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya.

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.²⁸

Asas iktikad baik berbunyi : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Guna melindungi orang yang beriktikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan

²⁸Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 117

bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : “orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya”.

Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.²⁹

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang mendaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang tidak mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan

²⁹ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Op. Cit, hal. 29

pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.³⁰

Pendaftaran di Indonesia mempergunakan Sistem Torrens, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan Sistem Torrens ini.³¹

Ada beberapa keuntungan dari Sistem Torrens, antara lain :

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
3. Meniadakan kebanyakan rekaman data pertanahan
4. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tercantum/tersebut dalam sertifikat
5. Meniadakan pemalsuan
6. Tetap melihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut
7. Meniadakan alas hak
8. Dijamin oleh negara tanpa batas³²

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

³⁰ *Ibid*, Adrian Sutedi, hal. 118

³¹ *Ibid*, A. Parlindungan, hal. 24

³² *Ibid*, hal. 25

Indonesia (UUPA) dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, sistem publikasi yang dipakai masih tetap menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu "sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif".

Dalam rangka lebih memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam hal kepemilikan tanah meskipun sistem publikasi yang dipakai adalah negatif, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memberi penegasan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2). Isi pasal tersebut tampak jelas ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan pembuktian sertifikat yang mengarah kepada kekuatan yang "mutlak", dimana hal ini pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa : "sertifikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat".

Sistem Publikasi Positif mengandung unsur-unsur Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Perolehan tanah dengan itikad baik melalui cara sebagai yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti pendaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Dalam sistem ini calon pembeli dan calon kreditur secara mutlak boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh Instansi Pendaftaran Tanah dan akan dilindungi oleh hukum, jika dengan itikad baik melakukan perbuatan hukum berdasarkan data tersebut. Dalam hal ini pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Penyelenggaraan pendaftaran yang menggunakan sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur. Sekalipun sudah didaftar atas nama seseorang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Dalam sistem ini pemegang hak yang sebenarnya masih dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali tanah yang dipunyainya, apabila perbuatan hukum pemindahan hak atau pembebanan hak yang dilakukan terbukti cacat hukum atau tidak dilakukan oleh pihak yang berhak. Yang menentukan sahnyanya pemindahan kepada pihak lain dan sahnyanya pembebanan yang dilakukannya adalah sah tidak perbuatan hukum yang mendasarinya bukan pelaksanaan pendaftarannya. Dalam sistem publikasi negatif pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan, bahwa penguasaan tanah yang diperolehnya atau pembebananan hak yang bersangkutan di kemudian hari tidak akan diganggu gugat. Dalam sistem ini surat tanda bukti hak (Sertifikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, 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. Di sini pengadilan yang akan memutus alat pembuktian mana yang benar. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas hukum "*nemo plus*", yaitu bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Untuk mengatasi kelemahan dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik oleh Negara yang menggunakan sistem publikasi negatif, umumnya menggunakan lembaga yang dikenal sebagai lembaga "*acquisitieve verjaring*" atau lembaga "*reverse*

possession". Yaitu apabila penerima hak yang beritikad baik bertindak tegas selaku pemilik dan yang bersangkutan menguasai tanah secara nyata dan terbuka selama sekian tahun, tanpa ada pihak lain yang menggugat, maka oleh hukum dia ditetapkan sebagai pemiliknya, yang hak kepemilikannya tidak lagi dapat diganggu gugat, juga tidak oleh pihak yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya.

Indonesia tidak memakai sistem publikasi negatif yang murni, karena sistem pendaftaran yang dipakai oleh UUPA adalah "sistem pendaftaran hak" (*registration of titles*). Dimana dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah Kantor Pertanahan harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Seperti dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah : "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan."³³

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam implementasinya sering mengkaitkan dengan istilah Ajudikasi. Kata Ajudikasi adalah istilah teknis dalam pendaftaran tanah yang mempunyai pengertian : kegiatan dan proses dalam

³³*Ibid*, hal.460

rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.

Selanjutnya dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud adjudikasi adalah : “kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”.³⁴

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis untuk tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas penyelenggaraan pensertifikatan tanah secara masal melalui pendaftaran tanah sistematis."

Penertiban Administrasi Pertanahan yang dilaksanakan Tim Adjudikasi merupakan langkah terobosan untuk mempercepat pensertifikatan dengan biaya murah. Karena itu pelaksanaannya tidak harus dibebani bermacam-macam persyaratan.

5. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah

Untuk mempermudah dalam memahami kegiatan pokok pendaftaran tanah sistematis berikut ini dijelaskan ruang lingkup tentang pendaftaran tersebut. Seperti telah dikemukakan di atas bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang berarti meliputi beberapa kegiatan. Pada dasarnya pendaftaran tanah sistematis, mencakup kegiatan-kegiatan yang meliputi :

³⁴*Ibid*, hal. 471

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang didaftar serta bagian bangunan yang ada di atasnya. Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Hal ini sesuai Pasal 58 Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997, "setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan "

2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bagian bangunan yang didaftar, pemegang hak, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA) Nomor 3/1997 Pasal 59, Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis atau bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

3. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13, Sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

4. Penyajian data fisik dan data yuridis

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, penyajian data fisik dan data yuridis ditujukan untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan.

Termaktub dalam PMNA Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 187 ayat (1) "informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis."

5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan ditempat yang telah ditentukan. Pasal 185 PMNA 3/1997 menegaskan, setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilaksanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.

B. Kerangka Pemikiran

Menurut pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat, buku tanah, sertifikat dan surat ukur dalam pendaftaran tanah bisa ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan dalam hal :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis yang melibatkan Panitia Ajudikasi
2. Pemeliharaan dan pendaftaran tanah yang telah didaftar untuk pertama kali secara sistematis, sepanjang hal tersebut dilakukan sebelum penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁵

Hak atas tanah yang diberikan oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan kepada perseorangan atau badan hukum harus digunakan/dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Kenyataannya, banyak tanah yang tidak diusahakan/dipergunakan sebagaimana mestinya, tanah-tanah inilah yang berpotensi menjadi tanah terlantar. Misalnya tanah yang seharusnya dipergunakan sebagai lahan pertanian justru tidak diolah sebagaimana mestinya untuk pertanian.

Sebagaimana dicantumkan dalam Visi BPN yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-sebesar kemakmuran rakyat, maka tanah yang ada di Indonesia harus mampu dioptimalkan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut. Tanah terlantar menjadi hambatan bagi terwujudnya kemakmuran rakyat dikarenakan kurang efektifnya penggunaan tanah tersebut sesuai dengan kemampuan tanah yang dimilikinya.

³⁵ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c9b73b4dbd33/keabsahan-sertifikat-tanah>

Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010).

Beberapa tanah yang tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar, yaitu tanah hak milik dan tanah hak guna bangunan perseorangan serta tanah yang pemegang haknya tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi (atau keterbatasan anggaran bagi Negara/Daerah) untuk mengupayakan, mengusahakan, dan memanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat serta tujuan pemberian haknya.

Sebagian besar pemilik tanah terindikasi terlantar adalah pengusaha melalui pemberian hak guna usaha, hak pengelolaan. Tujuan utama pemberian hak atas tanah tersebut adalah digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui terciptanya lapangan kerja, peningkatan pendapatan, dan peningkatan kemampuan sosial ekonomi masyarakat sekitarnya. Namun pada prakteknya, tanah tersebut tidak digunakan sebagaimana peruntukannya dikarenakan pengusaha sudah memperoleh keuntungan pribadi meskipun belum mengusahakan tanah tersebut. Sebagai contoh, pengusaha yang memperoleh hak pengelolaan kawasan hutan untuk peruntukan perkebunan sawit. Tahapan pertama untuk membuka lahan hutan pengusaha melakukan land clearing dengan menebang pohon-pohon yang ada dalam kawasan hutan tersebut. Kayu hasil penebangan menjadi hak pengusaha dan dapat dijual, dimana hasil penjualan

tersebut masuk ke pengusaha. Demikian juga untuk sumber daya alam lain yang ada di kawasan tersebut, pengusaha mempunyai hak penuh untuk memanfaatkannya. Keuntungan lain yang diperoleh pengusaha, pengusaha dapat menjadikan tanah tersebut sebagai agunan mengajukan kredit di bank. Agunan tersebut seharusnya digunakan untuk mengusahakan perkebunan sawit, namun sebagian pengusaha menggunakannya sebagai modal untuk membuka usaha lain seperti mall, swalayan di kota. Berdasarkan hal-hal tersebut secara tidak langsung negara telah dirugikan sehingga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tidak terdapat klausul pemberian ganti rugi kepada pemegang hak tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Dalam proses pengambilalihan tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, terdapat beberapa permasalahan yang muncul di kemudian hari yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah tersebut setelah dikuasai langsung oleh Negara. Pemanfaatan tanah tersebut harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam Visi BPN. Sejauh ini peraturan yang jelas mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah terlantar belum ada, sehingga harus secepatnya disusun dan ditetapkan agar tanah terlantar tersebut dapat dimanfaatkan secepatnya oleh rakyat yang membutuhkan, tidak menjadi terlantar kembali. Untuk mengantisipasi hal tersebut, saat ini sedang dilakukan penyusunan peraturan kepala badan tentang pengelolaan tanah terlantar termasuk di dalamnya subjek penerima, persentase tanah yang diterima serta batas waktu maksimal pengelolaan. Subjek penerima tanah negara bekas tanah terlantar meliputi masyarakat, pemerintah dan dunia usaha. Kriteria masyarakat penerima tanah negara bekas tanah terlantar perlu ditentukan secara jelas dan rinci untuk

menghindari munculnya konflik di kemudian hari, sehingga pembahasan mengenai hal tersebut masih membutuhkan analisis dan diskusi yang lebih mendalam. Berapa besar persentase yang diterima oleh masing-masing subjek juga menjadi pertimbangan dalam analisis-analisis yang dilakukan, guna memenuhi asas keadilan (*equity*) sesuai misi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Batas waktu pengelolaan yang dimaksud adalah selang atau jeda waktu sejak penetapan tanah terlantar sampai dengan waktu pengelolaan maupun sejak tanah tersebut berada di pihak pengelola sampai dengan kegiatan pengelolaan.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dapat dinamakan penelitian hukum yuridis normatif, disamping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer³⁶.

Berdasarkan jenis penelitian hukum tersebut, maka jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum sosiologis/empiris.³⁷

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskripsi, yaitu dengan menggambarkan, memaparkan, dan menjelaskan serta menjawab permasalahan yang ada.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi dan alasan dipilihnya tempat tersebut sebagai lokasi penelitian adalah karena merupakan tempat terjadinya tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Melalui Proyek Ajudikasi.

³⁶ J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta, Rineka Cipta, hal. 2

³⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta :Ghalia Indonesia, 1990) hal. 41

4. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama kurang lebih 3 (tiga) bulan yang dimulai pada bulan Juni 2020 sampai dengan Agustus 2020.

Rincian Waktu Penelitian

NO	KEGIATAN	BULAN																							
		JUNI 2020				JULI 2020				AGUSTUS 2020				SEPTEMBER 2020				OKTOBER 2020				NOPEMBER 2020			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Seminar Proposal	■	■																						
2	Pengumpulan Data			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
3	Seminar Hasil													■	■										
4	Penulisan Skripsi															■	■	■	■						
5	Bimbingan Skripsi																	■	■	■	■				
6	Penyiapan Berkas																					■	■	■	■
7	Meja Hijau																								■

B. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan suatu karya ilmiah pada umumnya dan Skripsi pada khususnya metode pengumpulan data dapat diwujudkan melalui :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library research*), penulis membaca buku-buku yang ada hubungannya dengan skripsi ini dan sekaligus mengutip pendapat para sarjana yang ada kaitannya dengan skripsi ini.
2. Penelitian Kelapangan (*Field research*), penulis mendatangi langsung di Pertanahan Tebing Tinggi dengan cara pengamatan interview/wawancara serta meminta data yang berhubungan dengan skripsi ini, kemudian penulis menganalisa dan memberikan tanggapan, sehingga diketahui perbandingan antara teori dan praktek dilapangan

C. Analisis Data

Data yang diperoleh sebagaimana tersebut, agar menjadi sebuah karya ilmiah (skripsi) yang terpadu dan sistematis, dihubungkan dengan teori kemudian

dianalisis secara kualitatif dan dideskripsikan dengan jalan menguraikan dan menggambarkan permasalahan yang berhubungan dengan masalah ini.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang penulis ajukan dari pembahasan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut :

1. Proses pendaftaran tanah sistematis di Kota Tebing Tinggi berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap
2. Faktor penghambat terhadap proses pendaftaran tanah di Kota Tebing Tinggi adalah kurangnya pengetahuan hukum pertanahan yang dimiliki oleh warga, rendahnya tingkat perekonomian yang berdampak terhadap kemampuan warga dalam pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan diperlukannya waktu panjang untuk memberikan pengarahan kepada warga

B. Saran

Saran-saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Proses pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di

desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia

2. Faktor penghambat pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, 1994

....., *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, 1999)

Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fak. Hukum USU, Medan, 1990

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004

Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Maret 1989

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005

C.F.G.Sunaryati Hartono Sunario, *Pembinaan Hukum Nasional dalam Suasana Globalisasi Masyarakat Dunia*, Rede, Bandung, 1991

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian di Indonesia*, PT.

Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Inu Kencana Syafie, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, PT Rineka Cipta, Jakarta,

1999

Irawan Soerodo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka,

Surabaya, 2002

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*

Irfan Islamy, *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, PT Bumi

Aksara, Jakarta, 1991

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009)

Said Zainal Abidin, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah, Jakarta,

2002 Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet.4, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2010

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana

Prenada Media Group, Bandung 2008

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, HP

Atas Tanah, Pasal 45

C. INTERNET

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c9b73b4dbd33/keabsahan-sertifikattan>

