

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO  
DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAFTARAN  
HAK ATAS TANAH**

**TESIS**

OLEH

**RINA ATETA BR MUNTE  
NPM. 181803060**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/21

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

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO  
DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAFTARAN  
HAK ATAS TANAH**

**TESIS**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada  
Pascasarjana Universitas Medan Area



**RINA ATETA BR MUNTE  
NPM. 181803060**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
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 20/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

# UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

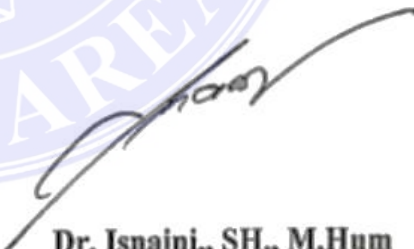
## HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul** : Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam Upaya Peningkatan Pendaftaran Hak Atas Tanah  
**Nama** : Rina Ateta Br Munte  
**NPM** : 181803060

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum**

  
**Dr. Isnaini., SH., M.Hum**

**Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Hukum**

  
**Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**

**Direktur**

  
**Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS**

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 20/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

**Telah diuji pada Tanggal 07 Juli 2020**

---

---

**N a m a : Rina Ateta Br Munte**

**N P M : 181803060**



**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua : Dr. Taufik Siregar., SH., M.Hum**  
**Sekretaris : Dr. Rizkan Zulyandi., SH., MH**  
**Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum**  
**Pembimbing II : Dr. Isnaini., SH., M.Hum**  
**Penguji Tamu : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rina Ateta Br Munte

NPM : 181803060

Judul : Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam Upaya Peningkatan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggungjawab saya sepenuhnya.

Dengan Pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Medan, / 7 Juli 2020

Yang Menyatakan



Rina Ateta br Munte

181803060

## ABSTRAK

### PERANAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Oleh :

**Nama** : Rina Ateta Br Munte  
**NPM** : 181803060  
**Program Studi** : Magister Ilmu Hukum  
**Pembimbing I** : Dr. Dayat Limbong, SH, M. Hum  
**Pembimbing II** : Dr. Isnaini, SH, M. Hum

Pendaftaran hak atas tanah pada prinsipnya merupakan tugas Pemerintah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan sebagaimana yang diamanatkan dalam UUPA, khususnya Pasal 19 UUPA. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui: 1) peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah; 2) menemukan penyebab rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Karo; dan 3) upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi minimnya pendaftaran tanah di Kabupaten Karo.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *juridis empiris* dengan teknik pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Untuk menghimpun data primer dilakukan dengan penelitian lapangan dengan menggunakan wawancara. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan mengkaji bahan hukum primer dan bahan sekunder, yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dan ditafsirkan secara logis dan sistematis yang kemudian ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian diperoleh bahwa : 1) peranan Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya meningkatkan pelayanan secara optimal di bidang pertanahan kepada masyarakat guna mendorong dan membangkitkan minat masyarakat, selain itu juga untuk mempercepat persertipikatan dikeluarkan kebijakan melalui program persertipikatan secara massal seperti PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) sesuai dengan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018, Jo Peraturan Menteri No. 12 tahun 2017; 2) penyebab minimnya pendaftaran hak atas tanah yaitu, faktor masyarakat, kurangnya penerangan atau penyuluhan, faktor birokrasi, faktor Sarana, faktor penegakan hukum; 3) upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya mengatasi minimnya pendaftaran tanah yaitu komputerisasi kantor Pertanahan, Program Larasita dan Penyuluhan hukum di bidang pertanahan.

**Keyword : peranan, peningkatan, pendaftaran hak atas tanah**

## ABSTRACT

### **THE ROLE OF LAND OFFICE OF KARO DISTRICT IN IMPROVING THE REGISTRATION OF LAND RIGHTS**

By :

**Name** : Rina Ateta Br Munte  
**NPM** : 181803060  
**Study Program** : Master of Law Science  
**Advisor I** : Dr. Dayat Limbong, SH, M.Hum  
**Advisor II** : Dr. Isnaini, SH. M.Hum

*Principle of land affairs registration has been government obligates which is Agrarian servive implementation to make guarantee towards agrarian law assurance that mandate on UUPA, especially on paragraph 19 of UUPA. Well, the research purposes were getting something such as; 1) Agrarian servive roles in Karo regency in order to raise of land affairs registration; 2) knowing the decreasing of land affairs registration level in Karo area; 3) the effort which have done by Agrarian Service to prevent less of the land affairs registration in Karo regency.*

*The research has been empiric juridical method approach which has data collecting has done by field research were using instruments by interview. Besides, secondary data has been getting by reviewing primer law and secondary data has been getting by reviewing primer law and secondary law, law materials, then analyzing by qualitative analysis techniques and interpretin logically and also systematically for absorbing the conclusion.*

*The research results such as: 1) Agrarian Servive roles as avant-garde for implementing land affairs registration and maintaining land affairs general registration and some effort of Agrarian Service in Karo regency for developing land affairs registration, improving in wide scale of agrarian sector to the people in order to encouraging and increasing people's interest, besides that certificate speeding has been resulting a policy through certifying program in mass, such as PTSL in accordance number 2 in year of 2018, Jo ministerial regulation number 12 in year of 2017, the cause of the lack of information and counseling, bureaucratic factors, facility factors, law enforcement factors; 3 The efforts made by the Karo District Land Office in overcoming the lack of land registration are the computerization of the Land Office, Larasita Program and Legal Counseling in the field of land.*

**Keyword:** *role, increase, registration of land rights*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan kasih karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : **PERANAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH**”

Penulisan tesis ini bertujuan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Medan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang penulis sampaikan dalam tesis ini masih ada kekurangan. Hal ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan ilmiah penulis, sehingga dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan tesis 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. **Ibu Prof.Dr.Ir.Hj.Retna Astuti, .MS** selaku Direktur Pascasarjana.
3. **Bapak Dr. Citra M. Ramadhan, SH., MH,** Selaku Ketua Program studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area .



4. **Bapak Dr. Dayat Limbong,SH, M.Hum** Selaku Pembimbing Iyang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan tesis ini.
5. **Bapak Dr. Isnaini, SH.,M.Hum.** Selaku Pembimbing Iyang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan tesis ini.
6. Dosen Penguji yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan tesis ini.
7. Sekretaris Penguji yang telah memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
8. Ucapan terima kasih kepada seluruh Dosen-Dosen /staf pengajar Program studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area .
9. Ucapan terima kasih kepada seluruh staf kepegawaian Program Program Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area .
10. Kedua Orang tuaku **Alm. B.Munthe** dan **Almh. N. br Tarigan** tercinta , selama hidupnya telah memberi semangat dan dorongan kepada penulis untuk menempuh pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi.
11. Suamiku **Liong Jiheng** dan anak-anakku tercinta **Chika** dan **Nadia** yang selalu penuh pengertian terhadap kesibukan penulis sehingga penulis dapat menempuh pendidikan pada Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Medan.
12. Saudara-saudara penulis : **Dra Herlina br Munthe, Dra Herpina br Munthe, Dra Herlitna br Munthe, Herta Puspa br Munthe, Baltar.SK.Munthe, ST, Sherli Adinita, SE, M.Si.** yang mendukung penulis untuk menempuh pendidikan di Pascasarjana.

13. Teman baikku **Junita br Bangun, S.E.** yang selalu memberi semangat dan turut serta membantu penulis pada saat penulisan tesis ini.
14. Seluruh teman-teman di Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Medan, angkatan 2018 yang telah banyak memberikan masukan-masukan kepada Penulis pada saat penulisan tesis ini.
15. Dan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi Penulis khususnya dan bagi Pembaca umumnya.

Medan, 18 Januari 2021

Penulis



Rina Ateta br Munte



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. Kerangka Pemikiran .....	8
a. Kerangka Teori .....	8
b. Kerangka Konsep .....	13
G. Metode Penelitian .....	15
a. Metode Pendekatan.....	16
b. Spesifikasi Penelitian.....	17
c. Lokasi Penelitian .....	17
d. Alat Pengumpul Data.....	18
H. Prosedur Pengambilan Data.....	19
I. Analisis Data.....	20
<b>BAB II PERANAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO DALAM MENINGKATKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH</b> .....	<b>22</b>
A. Pengertian Kantor Pertanahan .....	22
B. Jenis-Jenis Pelayanan di bidang Pertanahan.....	22
C. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah .....	37

<b>BAB III FAKTOR PENYEBAB RENDAHNYA TINGKAT PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KARO.....</b>	<b>45</b>
A. Faktor Masyarakat.....	65
B. Faktor Kurangnya Sosialisasi .....	66
C. Faktor Birokrasi .....	67
D. Faktor Sarana .....	68
E. Faktor Penegakan Hukum .....	69
<b>BAB IV UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN UNTUK MENGATASI MINIMYA PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KARO.....</b>	<b>71</b>
A. Mengembangkan Program Komputerisasi Kantor Pertanahan	84
B. Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita).	86
C. Penyuluhan Hukum.....	88
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>92</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan negara agraris, yang sebagian besar masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada bidang pertanian, sehingga tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, yang berfungsi sebagai sumber daya produksi maupun sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti halnya mendirikan rumah, gedung perkantoran, sektor pertanian, perkebunan, perindustrian, pembangunan jalan, jembatan, prasarana rekreasi, pendidikan, peribadatan, instansi Pemerintah dan lain sebagainya, sehingga telah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Salah satu misi bangsa Indonesia di masa depan adalah perwujudan sistem hukum nasional sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Undang- Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, yang menyatakan bahwa :

1. Pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip,kebersamaan,berkeadilan,berkelanjutan,berwawasan lingkungan serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesetaraan nasional ;
2. Perencanaan pembangunan nasional disusun secara sistematis, terarah, terpadu, menyeluruh dan tanggap terhadap perubahan ;
3. Sistem perencanaan pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan asas umum penyelenggara negara:
  - a. Mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan ;
  - b. Menjamin tercapainya integrasi, sinkronisasi dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pembangunan maupun antara pusat dan daerah;
  - c. Menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penyelenggaraan, pelaksanaan dan pengawasan;

- d. Mengoptimalkan partisipasi masyarakat;
- e. Menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan dan berkelanjutan.

Masalah tanah merupakan hal yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat, meningkatnya jumlah penduduk , maka meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah yang ada di wilayah Negara Indonesia yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah.<sup>1</sup> Dengan demikian masalah tanah untuk beberapa tahun ini, khususnya di daerah perkotaan nampaknya masih tetap mengarah pada penataan pemilikan hak atas tanah sehubungan dengan meningkatnya Pembangunan. Jadi Faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah di daerah Perkotaan antara lain.<sup>2</sup>

1. Meningkatnya pembangunan;
2. Meningkatnya kebutuhan setiap penduduk akan ruang untuk menampung kegiatan hidupnya yang semakin beragam;
3. Langkanya hak atas tanah yang memberi arti ekonomis dan strategis , sehingga hukum ekonomi berlaku pula untuk tanah;
4. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah di sekitarnya.

Tanah memegang peranan yang strategis, dalam berbagai sektor kehidupan, manusia yang memiliki tiga aspek yang sangat strategis yaitu aspek

<sup>1</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1987), hlm 7.

<sup>2</sup> A. Sri Sabarini, *Struktur Pemilikan Tanah, Masalah dan Prospek , Pro justitia* (Nomor 1 Tahun VII, Januari 1989), hlm 5.

ekonomi, politik dan hukum.<sup>3</sup> Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang saling berkaitan sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah dan juga untuk menjamin kepastian hukum.

Sebelum berlakunya UUPA hanya tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, seperti *hak eigendom*, *hak erpacht*, *hak opostal* dilakukan pendaftaran tanah, sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yayasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah, walaupun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa, pipil atau petuk pajak. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Cadaster*, tetapi oleh masyarakat diberi arti juga sebagai bersifat yuridis.

Pendaftaran hak atas tanah ini, ada yang didasarkan pada hukum adat setempat, ada yang didasarkan pada peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat, ada pula yang didasarkan pada peraturan yang bersifat nasional, misalnya:<sup>4</sup>

1. Pendaftaran yang disenggarakan oleh Kantor Pajak Hasil Bumi (Landrete), sekalipun pendaftaran tanah yang dilakukan bersifat administratif sesuai dengan peraturan yang bersangkutan, tetapi dibalik itu masyarakat menganggap surat pajak tersebut seakan- akan sebagai

<sup>3</sup> Idham, konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif otonomi Daerah, (Bandung: Alumni 2004) hlm.1.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta : Sinar Grafika 2007) hlm. 116.



bukti hak atas tanahnya yang dikenai pajak tersebut. Mereka belum merasa aman sebelum surat pajaknya ada ditangannya;

2. Pendaftaran tanah subak yang diselenggarakan oleh pengurus Subak di Bali berdasarkan hukum adat setempat;
3. Pendaftaran tanah grant di Medan yang diselenggarakan berdasarkan peraturan Gemeente Medan ;
4. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Kesultanan Yogyakarta.

Setelah berlakunya UUPA , ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah .

1. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran , pemetaan , dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tersebut ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Apa yang telah diperintahkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, kemudian ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud 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 terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.

Kedua peraturan perundang-undangan di atas merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dalam rangka Recht Kadaster, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti berupa buku tanah dan surat ukur.

Berdasarkan pengamatan pra penelitian yang peneliti lakukan, terlihat bahwa dalam penguasaan dan pemilikan hak atas tanah masyarakat Kabupaten Karo, khususnya yang ada di pedesaan dan lembaga pemerintah sampai saat ini ternyata masih sedikit yang sudah terdaftar hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo untuk memperoleh alat bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.

Implementasinya sampai saat ini pendaftaran hak atas tanah belum sepenuhnya tercapai di Indonesia, seharusnya 126 juta bidang tanah yang terdaftar di ATR/BPN , sampai dengan 2016 hanya terdapat 46 juta bidang tanah yang terdaftar. Di Kabupaten Karo Jumlah bidang tanah yaitu ±434.780 bidang dan

sampai tahun 2019 hanya 77.465 bidang yang sudah terdaftar yaitu 17,8 % .

<sup>5</sup>Bertitik tolak dari uraian dan latar belakang penelitian tersebut di atas, sehingga

Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih Judul Tesis :”

**Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah “.**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan paparan dalam latar belakang di atas, maka peneliti mengidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan Hukum tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Karo?
2. Mengapa tingkat Pendaftaran Tanah di Tanah Karo masih rendah sampai saat ini ?
3. Apa upaya apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi minimnya pendaftaran tanah di Kabupaten Karo?.

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan beberapa permasalahan di atas ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh Peneliti dalam penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah;
2. Untuk mengetahui penyebab rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kabupaten Karo;

---

<sup>5</sup> Pengajaran Ginting, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Karo, 8 Januari 2020

3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi minimnya pendaftaran tanah di Kabupaten Karo.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Pada dasarnya manfaat atau kegunaan dari penelitian yang dilakukan ini dapat diklasifikasikan ke dalam dua jenis yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan hukum agraria, serta dapat memberikan masukan- masukan tentang pendaftaran hak atas tanah;
- b. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak, baik masyarakat maupun Pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional, yang berperan dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah sebagai upaya meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah kepada masyarakat.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan dengan pertimbangan bahan berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di Universitas Medan Area (UMA) , di Universitas Swasta dan di Universitas Negeri seluruh Indonesia , khususnya di program studi Magister Hukum belum ditemukan

penelitian sebelumnya yang berjudul “Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Dalam Upaya Peningkatan Pendaftaran Hak Atas Tanah” terutama dalam pembahasan masalah yang sama, akan tetapi ditemukan beberapa penelitian sebelumnya yang membahas mengenai Peranan Kantor Pertanahan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dengan judul “ Peran Kantor pertanahan Kabupaten Grobongan Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah” oleh Irma Nur Hidayani, NIM 8111413293, Mahasiswa Universitas Negeri Semarang.
2. Penelitian dengan judul “ Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah “ oleh Amin Handoko, B4B 008 014, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan , Universitas Diponegoro Semarang.

Berdasarkan hasil penelusuran tesis diatas sehingga dapat disimpulkan bahwa judul dan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini tidak memiliki kesamaan baik judul dan permasalahan yang dibahas dengan penelitian sebelumnya. Penelitian ini berfokus pada “ Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Dalam Upaya Peningkatan Pendaftaran Hak Atas Tanah”. Maka Penelitian ini dapat dinyatakan asli dari berbagai segi baik judul maupun permasalahan yang akan diteliti dan dibahas.

## **F. Kerangka Pemikiran**

### **a. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan hal yang paling penting dalam suatu penelitian, suatu kerangka teori bertujuan menyajikan cara-cara bagaimana

mengorganisasi dan menginterpretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkan dengan hasil penelitian yang terdahulu.<sup>6</sup> M. Solly Lubis menyatakan konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus atau pun permasalahan yang bagi pembaca dapat menjadi bahan perbandingan<sup>7</sup>

Teori adalah menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau suatu proses dapat terjadi, suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya<sup>8</sup>. Teori juga digunakan untuk menjelaskan alasan-alasan mengapa terjadinya gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,<sup>9</sup> dalam penelitian hukum kerangka teori yang digunakan adalah teori hukum dimana dengan menggunakan teori ini diharapkan peneliti dapat menganalisa apakah perbuatan tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau belum.

Bagi suatu penelitian, teori dan kerangka teori mempunyai kegunaan yang paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Teori tersebut berguna mempertajam fakta
- b. Teori sangat berguna di dalam klasifikasi fakta
- c. Teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Bhineka Cipta, Jakarta 1990, hal.19

<sup>7</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Sofmedia, Medan 2012, hal 80

<sup>8</sup> JJJ. Wuisman, Penyuntik M. Hisyam, *Penelitian Ilmu sosial Jiid I*, Universitas Indonesia press, Jakarta, 1996, hal 203

<sup>9</sup> JJ. M. Wiusman, *Penelitian Ilmu-Ilmu sosial*, Asas-asas, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta 1999 ) hal 203

<sup>10</sup> Soerjono soekamto, *pengantar penelitian Hukum*, (Jakarta ;UII,1991) ,hal 121

Teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya.<sup>11</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisa, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja, dikata kritis karena pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.<sup>12</sup> Sejalan dengan hal diatas maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini, adapun teori yang akan digunakan adalah teori Kepastian Hukum, dan Teori Kewenangan.

#### 1) Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Adanya aturan hukum yang bersifat umum membuat individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya hukum tertulis, yang berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam suatu putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan

---

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hal 87

hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.<sup>13</sup> Sehingga secara tidak langsung teori kepastian hukum berguna untuk menjamin adanya aturan yang bersifat umum yang membuat manusia tahu mana yang benar dan mana yang salah, yang dapat memberikan jaminan kepada manusia akan adanya kepastian terhadap pelaksanaan hukum itu sendiri . Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum di waktu yang lampau yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum. <sup>14</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan di undangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraga-raguan dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

## 2) Teori Kewenangan

Teori kewenangan ini merupakan asas legalitas , berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintah berasal dari peraturan perundang-undangan artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah undang-undang<sup>15</sup> Kekuasaan atau kewenangan senantiasa ada dalam segala lapangan kehidupan baik masyarakat yang sudah maju maupun yang sederhana. Menurut Jimly Asshiddiqie menyebutkan bahwa dengan pilar

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki , Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada Media Grup;2008,hal 158

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, Op.Cit ,Hal 80

<sup>15</sup> Yuliandari , Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn Yang baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan cetakan II, PT , Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 249



utama Negara hukum,<sup>16</sup> yaitu asas legalitas, berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang bagi pemerintah berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan<sup>17</sup>

Indroharto berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Disini dilahirkan suatu kewenangan baru. Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintah itu dibedakan antara<sup>18</sup>:

- a. Yang berkedudukan sebagai original
- b. Delegated legislator

Kewenangan delegasi merupakan Pelimpahan wewenang yang telah ada oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan Tata Usaha Negara lainnya. Pengertian lain mengenai kewenangan delegasi diutarakan oleh Prof. Dr. Moh. Machfud MD yang menyatakan kewenangan untuk membuat Peraturan Perundang-undangan yang derajatnya dibawah Undang-Undang berisi masalah untuk mengatur ketentuan Undang-Undang.<sup>19</sup> Apabila dalam hal pemindahan/ pengalihan suatu kewenangan yang ada itu kurang sempurna, berarti keputusan yang

<sup>16</sup> Jimly Asshiddiqie, 2007, Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 297

<sup>17</sup> Yuliandri, Op. Cit hal 249

<sup>18</sup> Indroharto, Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hal 91

<sup>19</sup> Moh. Mahfud MD dan SF Marbun, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal 55

berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum.<sup>20</sup> Sehingga ketetapan dengan kelihatan tidak berwenang membuatnya maka ketetapan itu dapat menjadi batal mutlak.<sup>21</sup>

Achmad Ali, lebih menegaskan bahwa efektifitas atau tidaknya hukum, tidak semata-mata ditentukan oleh peraturannya, tetapi juga dukungan dari beberapa institusi yang berada disekelilingnya , seperti faktor ekonomi, dan sebagainya.<sup>22</sup>

#### b. Kerangka Konsep

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang di generalisasi dari hal-hal yang khusus , yang disebut dengan definisi operasional <sup>23</sup>. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*<sup>24</sup>

Landasan konsep dalam penelitian ini sebagai pedoman dengan tujuan untuk menghindari adanya perbedaan penafsiran terhadap konsep yang digunakan . Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari

<sup>20</sup> Philipus M.Hadjon dkk, Penegakan Hukum Administrasi Indonesia Intodution To the Indonesian Administrative Law, cetakan VII, Gajah Mada University Press, Yokyakarta,2001 Hal 130

<sup>21</sup> E. Utrecht/ Moh . Saleh Djindang, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, cetakan 9 PT Ichtiar Baru, Jakarta,1990, hal 79

<sup>22</sup> Achmad Ali, *menguak Tabir Hukum (Suatu kajian Fiosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung ,2002) hlm.202.

<sup>23</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada,1998) hal.3

<sup>24</sup> Sutan Renny, *kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi Para pihak Dalam PerjanjianKredit Indonesia*, (Jakarta: Institut Banker Indonesia,1993),hlm 10

perbedaan pengertian dari suatu istilah yang dipakai<sup>25</sup> Adapun yang menjadi kerangka konsep dalam penelitian ini adalah :

### 1. Peranan

Peranan merupakan suatu penilaian sejauh mana fungsi seseorang (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo) atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya.

### 2. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah unit kerja ( Instansi Vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung –jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala.<sup>26</sup>

### 3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan , pengolahan , pembukuan , dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar,

<sup>25</sup> Tan Kamelo, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia : Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara* (Medan; Disertasi , PPs-USU,2002), hal 35

<sup>26</sup> ibid

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.”<sup>27</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati , tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>28</sup> Sebagai upaya untuk tercapainya tujuan dari penelitian ini, maka metode penelitian yang peneliti gunakan yaitu metode Pendekatan Masalah.

Penelitian bertujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah<sup>29</sup>.

Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian tersebut akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, Penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif, melatih kita selalu sadar bahwa di dunia ini banyak yang kita tidak

<sup>27</sup> Ibid

<sup>28</sup> Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian , (Jakarta: UI Press , 1986),hlm 6.

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,2004 hal 1

ketahui , dan apa yang kita coba cari, temukan dan ketahui itu bukanlah kebenaran mutlak.

Metodologi adalah suatu hal yang sangat penting bagi penelitian dan dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan unsure mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian, untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti perlu menggunakan metode yang tepat karena ada tidaknya suatu karya ilmiah pertama- tama tergantung pada metode yang digunakan<sup>30</sup> . Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukanlah sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *Research* yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari) dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali.

a) Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris* . Pendekatan yuridis , digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya meningkatkan hak atas tanah. Sedangkan pendekatan empiris , digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat sebagai prilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan . Dengan demikian pendekatan yiridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk

---

<sup>30</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung; Alfa Beta , 2008.

melihat dalam hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat .<sup>31</sup>

#### b) Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini termasuk jenis deskriptif , metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisa suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas<sup>32</sup>.

Penulis menggunakan penelitian deskriptif dalam penelitian ini karena :

- 1). Memusatkan perhatian pada permasalahan yang ada pada saat penelitian dilakukan atau permasalahan yang bersifat aktual.
- 2). Menggambarkan fakta tentang permasalahan yang diselidiki sebagaimana adanya, diiringi dengan dengan interpretasi rasional yang seimbang.
- 3). Pekerjaan peneliti bukan saja memberikan gambaran terhadap fenomena-fenomena, tetapi juga menerangkan hubungan , membuat prediksi, serta mendapatkan makna dan implikasi dari suatu masalah.

#### c. Lokasi Penelitian

Untuk melaksanakan penelitian hal yang paling utama adalah obyek sebagai sasaran penelitian. Lokasi penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupten Karo yaitu Kabupaten Karo. Kabupaten Karo terdiri 17 Kecamatan, 258 Desa/kelurahan. Di Kabupaten Karo Jumlah bidang tanah yaitu ±434.780

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat ( Jakarta : Raja Grafindo Persada 2003) hlm .14

<sup>32</sup> Bamabang Sunggono, dalam Metodologi Penelitian ukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta,1997, hal 27

bidang dan sampai tahun 2019 hanya 77.465 bidang yang sudah bersertipikat (SHM)

#### d. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan alat pengumpulan data berupa:

- a. Pengamatan (Observasi)
- b. Wawancara (Interview)
- c. Studi Kepustakaan/ studi dokumen (Documentary study)

Dalam penyampaian sebuah penelitian kedalam sebuah tulisan data-data tersebut secara akurat dan bisa dijamin tingkat validitasnya, maka diperlukan beberapa macam metode pengumpulan data yang didasarkan pada suatu data fakta, dan informasi yang telah terkumpul tersebut menjadi bahan acuan dalam penyusunan. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan berupa:

##### a) Metode Observasi

- 1). Teknik pengamatan ini didasarkan atas pengalaman secara langsung
- 2). Teknik pengamatan juga memungkinkan melihat dan mengamati sendiri, kemudian mencatat perilaku dan kejadian sebagaimana yang terjadi pada keadaan sebenarnya.
- 3). Pengamatan memungkinkan peneliti mencatat peristiwa dalam situasi yang berkaitan dengan pengetahuan proposional maupun pengetahuan yang langsung diperoleh dari data.
- 4). Teknik pengamatan memungkinkan peneliti mampu memahami situasi yang rumit.

- 5). Dalam kasus-kasus tertentu dimana teknik komunikasi lainnya tidak dimungkinkan, pengamatan dapat menjadi alat yang sangat bermanfaat<sup>33</sup>

b) Metode Wawancara

Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan terstruktur karena peneliti menggunakan pedoman wawancara yang disusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan data yang dicari. Peneliti mengajukan wawancara dengan Pengajaran Ginting Selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kabupaten Karo, Sutrisno Ginting Selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum, Pelita Sebayang Selaku Notaris di Kabupaten Karo, dan sepuluh orang responden Pemegang hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

c) Studi Kepustakaan/ Studi dokumen (*documentary study*)

Menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, Tesis, disertasi, ensiklopedia, internet.

## H. Prosedur Pengambilan Data

1. Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang digunakan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder. Tahapan pengumpulan data melalui studi pustaka adalah sebagai berikut<sup>34</sup>
  - a. Melakukan pengumpulan hukum positif dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian .

<sup>33</sup> Guba & Lincoln. (1981) *Effective evaluation*. San Francisco: Josse Bass Publisher, hal 30

<sup>34</sup> Ronitijo Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta;Ghalia Indonesia,1990,hal.6



- b. Melakukan kajian melalui, artikel-artikel media cetak maupun elektronik, dokumen-dokumen dan peraturan perundangan.
- c. Mengelompokkan data yang sesuai dengan pokok permasalahan.
- d. Menganalisis data – data yang relevan tersebut untuk menyelesaikan masalah menjadi objek penelitian.

## 2. Penelitian Lapangan

Yaitu pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari informan dan responden dengan cara melakukan wawancara langsung terhadap informan. Wawancara dilakukan dengan mengacu pada pedoman wawancara, adapun informan dalam penelitian ini adalah:

1. Pejabat Pertanahan Kabupaten Karo, dan:
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Pemegang hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

## I. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.<sup>35</sup> Analisis data berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana suatu data dianalisis dan apa manfaat

---

<sup>35</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2015), hal. 183

data yang terkumpul untuk dipergunakan memecahkan masalah yang dijadikan objek penelitian.<sup>36</sup>

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yaitu analisis data dengan mengelompokkan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, dengan cara mengelompokkan dan menyelidiki menurut kualitas dan kebenarannya, lalu selanjutnya setelah dikelompokkan dan diseleksi lalu data akan dianalisis sesuai perundang-undangan yang berlaku untuk melihat fakta yang terjadi. Selanjutnya ditarik kesimpulan menggunakan metode berfikir deduktif yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik kesimpulan terhadap fakta yang khusus guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, uraian jawaban penelitian ini akan diuraikan dalam bab pembahasan dan setelah itu ditarik kesimpulan berdasarkan pembahasan yang dibahas, maka barulah dapat diberikan saran bagi stakeholder, para pemangku kepentingan guna mencapai tujuan dari penelitian ini metode kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti.

Analisis kualitatif digunakan untuk penelitian kualitatif dan data yang digunakan adalah data kualitatif yaitu data yang tidak dicirikan oleh nomor tetapi dalam bentuk teks, visual, maupun lisan. Data kualitatif diperoleh dari pengumpulan data yang tidak distandarisasi, sehingga perlu pengklasifikasian dan dianalisis melalui konseptualisasi.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Johan Nasution, Metode Penelitian Hukum, Mandar Maju, Jambi, 2008, hal 174

<sup>37</sup> Zukarnen Lubis dkk, Panduan Pelaksanaan Penelitian Tesis, Perdana Publishing, Medan 2018, cetakan Pertama, hal.98

## **BAB II**

### **PENGATURAN HUKUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KARO**

#### **A. Pengertian Kantor Pertanahan**

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/ Kota. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015<sup>38</sup> Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat khususnya mengenai pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah agar dengan mudah membuktikannya kepemilikannya atas suatu bidang tanah. Hal tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUPA khususnya Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **B . Jenis-Jenis Pelayanan dibidang Pertanahan**

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan pertanahan Nasional dalam lingkungan Kabupaten/ kota

---

<sup>38</sup> Kantor Pertanahan ,Op.Cit, Geogle 23 Oktober 2019

yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten Karo mengemban tiga tugas pokok didalam memberi pelayanan, yaitu :

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah , penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan di bidang pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.
  - a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah;

Untuk mengoptimalkan Peranan Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dibantu oleh :

1. Sub. Bagian Tata Usaha;
2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran tanah;
4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Kepala Kantor Pertanahan juga dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

perubahan data pendaftaran hak atas tanah tertentu dalam rangka pemeliharaan data. Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa:

“ Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran , daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah warga masyarakat dalam hal terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah. Ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

- b. Melaksanakan kegiatan di bidang pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;

Pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang penting dalam pengadministrasian hak atas tanah demi untuk mengamankan hak-hak

seseorang atas tanah dan demi terwujudnya penatagunaan tanah serta administrasi pertanahan yang akurat dan terjamin, merupakan kewajiban Negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran hak atas tanah untuk kepentingan warganya dan Negara itu sendiri. Dengan kata lain, dilakukannya administrasi di bidang pertanahan dengan baik adalah untuk segera terwujudnya jaminan hukum atas tanah seseorang ,baik untuk di haki sebagai milik maupun dimanfaatkan sebagai kepunyaanya, maka Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan memprioritaskan tugas ini, sehingga proses pendaftaran, peralihan , pemecahan dan pemanfaatan hak atas tanah dapat teratasi dengan baik, karena apabila tidak dilaksanakan administrasi di bidang pertanahan maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan ketentuan di atas, jelas sudah bahwa sekali bidang tanah sudah disertipikat maka tidak mudah bagi orang lain atau pihak manapun untuk merebutnya dari tangan pemilik sertipikat, apalagi bila “usia “ sertipikat itu telah melampaui batas “ balitanya” . Sangat berat dan merepotkan persyaratan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pihak lain, termasuk Negara untuk bisa merebut dan menggugurkan kehakkepemilikan pemilik sertipikat atas tanah yang sudah disertipikatkan atas nama pemilik.<sup>39</sup> Berbeda dengan tanah yang belum disertipikatkan , di mana jaminan kepastian hukumnya lemah sebab data yuridis maupun data fisik untuk tanah yang belum disertipikatkan sangatlah minim di punyai

---

<sup>39</sup> Herman Hermit, *Op. Cit.*, hlm 141

oleh Kantor Pertanahan , dengan kata lain bahwa daftar riwayat /warkah bidang – bidang tanah seperti diperlihatkan oleh isi “Risilah penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas” bagi bidang tanah yang belum didaftarkan atau disertipikatkan seperti pada lampiran tersebut itu belum dipunyai oleh Kantor Pertanahan. <sup>40</sup>

Dengan demikian melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka :<sup>41</sup>

1. Para pemilik tanah dengan mudah membuktikan haknya dengan memberikan surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertipikat;
2. Mereka yang memerlukan keterangan dengan mudah memperolehnya karena terbuka untuk umum , dimana semua data hak atas tanah yang didaftar disimpan di Kantor Pertanahan. Kepada mereka yang memerlukan diberikan keterangan tertulis, yang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
3. Memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan untuk menjamin kepastian hukum.

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

a). Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“ Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan .”

<sup>40</sup> Ibid ,hlm 144

<sup>41</sup> Boedi Harsono , Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan , Mahkamah Agung Republik Indonesia ,1998,hlm.32.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa dari Pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan, yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>42</sup>

Penyelenggaraan Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dilakukan karena dianggap dapat memberikan hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara serentak mengenai semua bidang tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis juga didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.<sup>43</sup> Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan diadakan dari pada melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadik.

Keuntungan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, yaitu:

- 1). Pemilik hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan karena petugas Badan Pertanahan Nasional dan petugas ukur/ seksi pengukuran mengunjunginya;

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm 487.

<sup>43</sup> Sambutan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada Seminar Nasional Tentang Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak Tanah Yang Terkait, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, tanggal, 13 September 1997, hlm 4.



- (2). Pemilik hak atas tidak perlu mengajukan surat permohonan pendaftaran hak atas tanah dan mengisi segala macam formulir/ data isian , pemilik hak atas cukup memeriksa dan menandatangani;
- (3). Waktu penyelesaian sertipikat sudah ditentukan tidak lebih dari satu tahun;
- (4). Timbulnya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari karena semua bidang tanah di lokasi diproses secara bersamaan;
- (5). Biaya sertipikat sangat ringan karena biaya operasional disubsidi oleh Pemerintah.

Salah satu Pelayanan dalam pendaftaran tanah secara sistimatik adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali , yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan didalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Metode PTSL ini merupakan Inovasi pemerintah melalui kementrian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

#### b) . Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“ Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal”.

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

Semuanya harus berlangsung di depan loket khusus di dalam lobi Kantor Pertanahan.<sup>44</sup> Cara ini bisa juga dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan pensertipikatan ke loket khusus pada kantor pertanahan, cara demikian biasa disebut pendaftaran tanah sporadik secara massal.

c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga

Disamping hal tersebut dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan yaitu :

1. Tertib Hukum Pertanahan ;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;

---

<sup>44</sup> Herman Hermit, Cara Memperoleh Serifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung : Mandar Maju 2004), hlm .86.

#### 4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup;

Kantor Pertanahan Kabupaten Karo untuk mencapai tujuan di atas telah mengambil langkah-langkah dengan memberdayakan segala kemampuan yang ada. Walaupun Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan telah berupaya sedemikian rupa, namun dalam kenyataannya sampai saat ini masih banyak warga masyarakat yang belum mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Berbagai faktor mungkin mempengaruhi minat untuk mendaftarkan tanahnya. Hal tersebut dapat terlihat dari realisasi jumlah hak atas tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo yang hingga tahun 2019 semester II jumlah tanah yang sudah bersertipikat masih sebesar 77.465 atau sekitar 17,8% dari  $\pm 434.780$  bidang tanah diluar tanah kehutanan. Sedangkan sisanya sebesar  $\pm 357.315$  bidang tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo terhadap permohonan sertipikat yang dilaksanakan secara rutin oleh masyarakat ke Kantor Pertanahan, rata-rata per tahun hanya mencapai sekitar 1000 bidang<sup>45</sup>

Bahwa masih banyaknya status hak atas tanah yang kurang mendapat kepastian hukum di Kabupaten Karo, sehingga antara kegiatan yang seharusnya (*das sollen*) dengan yang sesungguhnya (*das sein*) tidak sesuai. Oleh karena itu tidak mengherankan apabila masalah pertanahan yang muncul dari hak atas tanah akan semakin banyak dan semakin beragam. Salah satu persoalan yang paling mendasar terjadinya

<sup>45</sup> Kantor Pertanahan, *Rekapitulasi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo 2018-2019*

masalah pertanahan dan munculnya gejala ketidakpastian hukum dalam hal penguasaan dan pengusahaan atas bidang-bidang tanah oleh masyarakat , karena belum terlaksananya pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kabupaten Karo dengan baik, akurat dan kontinuitas termasuk dalam pemeliharaan dan pendaftarannya.

Pendaftaran hak atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA tersebut dilaksanakan atas semua bidang-bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia. Dengan demikian tidak ada perbedaan perlakuan terhadap obyek bidang tanah yang akan di daftar , baik yang berasal dari hak-hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat maupun yang berdasarkan Hukum Eropa, semua akan menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA, dengan kata lain dualisme dalam hak-hak atas tanah dihapuskan .

Pelaksanaan dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah tersebut menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diinstruksikan kepada Pemerintah, artinya perencanaan, pengorganisasian , pelaksanaan dan pengawasan dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah tersebut semuanya dilakukan oleh Pemerintah.

“ Pasal 19 ayat (1) UUPA Pendaftaran hak atas tanah bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum . Menurut Penjelasan UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat Rechts cadaster,<sup>46</sup> yaitu untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan .<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Op.Cit., hlm 16

<sup>47</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis ,Op.Cit,hlm 167

Pendaftaran hak atas tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>48</sup> Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23,32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, agar memperoleh kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut karena pendaftaran hak atas tanah merupakan bukti yang kuat. Apabila setiap peralihan, penghapusan dan pembebanan hak atas tanah tidak didaftarkan akan banyak menimbulkan komplikasi hukum dikemudian hari.

Ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

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

Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dipandang tidak lagi dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak sesuai tuntutan masyarakat dan perkembangan zaman . Dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan

<sup>48</sup> Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan:FH USU Press,2000)hlm 132.

hak atas tanah . Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran hak atas tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) , Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu: secara sistematis dan secara sporadik.

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

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan , pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun , termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 , tujuan pendaftaran tanah adalah :

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

Dalam Pasal 4 ayat (1) nya disebutkan bahwa :

“ Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan seripikat hak atas tanah.”

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah , sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi , data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan , pembebanan dan hapusnya hak atas tanah , dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftarkan.

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

a. Asas Sederhana

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

b. Asas Aman

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran hak atas tanah itu perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran hak atas tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

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

d. Asas Mutakhir

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

e. Asas Terbuka

Pelaksanaan asas terbuka biasanya dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat di ketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, misalnya, jika ada seseorang yang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah terdapat sengketa/ beban lain yang membebani

Berdasarkan kajian di atas ternyata pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, sampai saat ini masih belum tuntas dan masih memiliki



banyak masalah. Oleh karena itu , dalam rangka percepatan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah , baik Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Karo telah menempuh berbagai kebijakan pembangunan pertanahan seperti , Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali , yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan didalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Metode PTSL ini merupakan Inovasi pemerintah melalui kementrian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

Kesimpulan dari kajian diatas program persertipikatan massal sudah membantu masyarakat dalam memperoleh alat bukti hak berupa sertipikat guna menjamin adanya kepastian hukum. Meskipun hal tersebut masih jauh dari yang diharapkan karena kebijakan diatas masih belum mampu untuk menuntaskan pendaftaran hak atas tanah secara keseluruhan yang ada di Kabupaten Karo. Hal tersebut tidak terlepas dari minimnya alokasi dana yang diperoleh oleh Kantor Pertanahan untuk menuntaskan program persertipikatan massal tersebut . Untuk itu masih diperlukan adanya peran serta masyarakat untuk menuntaskan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

### C. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat . Hal menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA pasal 1 ayat 2 memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi , air dan ruang angkasa tersebut.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum (UUPA, pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa , sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan –peraturan hukum yang lebih tinggi.

#### Jenis-jenis Hak Atas Tanah

1. Hak Milik
  2. Hak Guna Usaha
  3. Hak Guna Bangunan
  4. Hak Pakai
  5. Hak Sewa
  6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan
- a. Hak Milik

- Hak milik adalah hak turun –temurun, terkuat dan terpenuh dan dapat dipunyai orang atas tanah;
  - Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
  - Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
  - Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial);
  - Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan penetapan pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang;
  - Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud
  - merupakan pembuktian yang kuat.
- b. Hak Guna Usaha
- Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun . Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama;
  - Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan jaman;

- Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia;
  - Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara;
  - Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah;
  - Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat;
  - Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- c. Hak Guna Bangunan
- Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama;
  - Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
  - Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - Hak Guna Bangunan terjadi karena Penetapan Pemerintah;

- Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat;
- Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

d. Hak Pakai

- Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan//atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang 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;
- Hak Pakai dapat diberikan:
  1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
  2. Dengan cuma- cuma , dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
  3. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan;
- 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;
  - Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ijin pejabat yang berwenang;
  - Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan;
- e. Hak Sewa
  - 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 sebagai sewa;.
  - Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
    1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
    2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
    3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.
  - Yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa ialah:
    1. Warganegara Indonesia;
    2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
    3. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- f Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

- Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sutrisno Ginting, S.H. selaku Kepala seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Pengajaran Ginting, S.H. selaku Kepala Sub. Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Karo sebagai narasumber penulis, mengenai peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam upaya untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Karo merumuskan lima program prioritas kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, dalam upaya untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kabupaten Karo, yaitu:<sup>49</sup>

- a. Membangun Kepercayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo;
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah;
- c. Penyelesaian permasalahan dan konflik pertanahan;
- d. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
- e. Menata kelembagaan / Perbaikan infrastruktur.

Agar kebijakan pelayanan di atas dapat berfungsi dan terselenggara dengan baik, Kantor Pertanahan Kabupaten Karo menerbitkan brosur kegiatan pelayanan

---

<sup>49</sup> *Ibid*

pertanahan. Dalam brosur tersebut diuraikan secara rinci mengenai jenis-jenis pelayanan dan persyaratannya dengan sistem loket terpadu yaitu:<sup>50</sup>

- a. Pengukuran dan Pemetaan;
- b. Pendaftaran hak untuk pertama kali;
- c. Pendaftaran Peralihan hak;
- d. Pemberian hak perorangan;
- e. Penerbitan sertipikat, pemisahan dan penggabungan;
- f. Pendaftaran perubahan hak;
- g. Pelayanan informasi;
- h. Pembebasan hak atas tanah ;

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa kegiatan diatas tidak berjalan dengan baik, karena disebabkan kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo mengenai kebijakan tersebut kepada masyarakat , sehingga stigma negatif yang terlanjur diberikan oleh masyarakat tentang buruknya pelayanan pertanahan dengan efek yang menyertainya tidak dapat dipungkiri. Hal tersebut merupakan masalah yang harus menjadi tantangan bagi semua insan pertanahan, mengingat sikap masyarakat yang semakin hari semakin kritis dalam menyikapi setiap bentuk pelayanan apapun, terutama yang berkaitan dengan pelayanan publik. Pelayanan yang memadai merupakan hak mereka dalam menuntut pertanggung jawaban publik yang semestinya diterima. Selama ini instansi pelayanan publik lupa bahwa salah satu pencapaian guna membangun kepercayaan masyarakat (trust

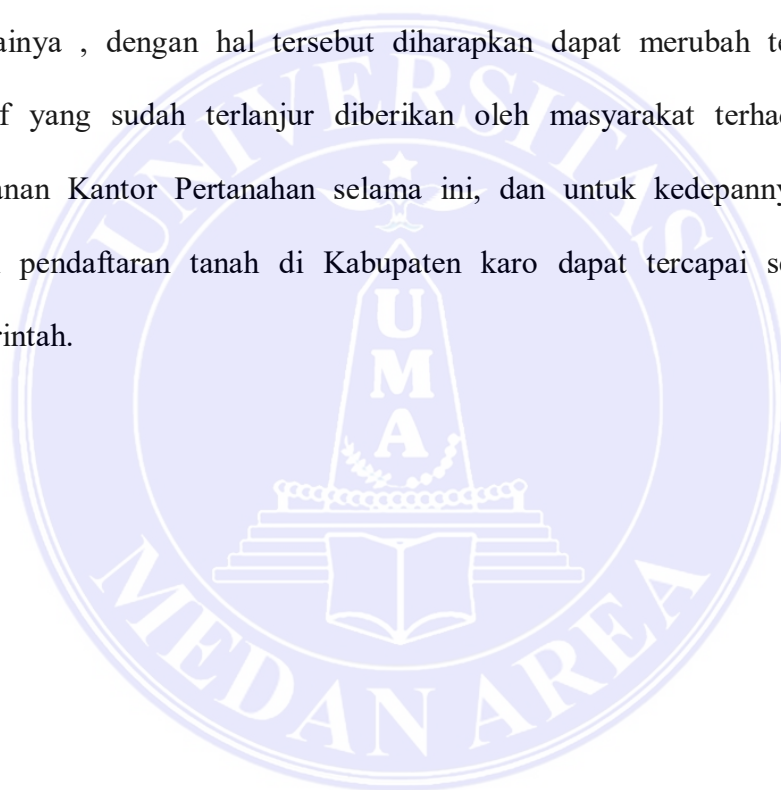
---

<sup>50</sup> *Ibid*



building) dapat diwujudkan dengan cara merebut simpati masyarakat yaitu dengan cara menyenangkan hati mereka. Apapun, bagaimanapun kondisinya, itulah tantangan yang harus dilayani dan dihadapi sebagai rutinitas yang sudah, sedang dan akan dihadapi.

Berbagai bentuk pelayanan yang dapat diberikan kepada masyarakat , mulai dari bahasa verbal, bahasa tubuh, suasana ruangan, kecekatan dan kecepatan dan sebagainya , dengan hal tersebut diharapkan dapat merubah tentang stigma negatif yang sudah terlanjur diberikan oleh masyarakat terhadap buruknya pelayanan Kantor Pertanahan selama ini, dan untuk kedepannya diharapkan tujuan pendaftaran tanah di Kabupaten karo dapat tercapai sesuai harapan Pemerintah.



### **BAB III**

## **FAKTOR PENYEBAB RENDAHNYA TINGKAT PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KARO**

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, pada prinsipnya dibebankan kepada Pemerintah (Pasal 19 UUPA) dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya menurut Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2), oleh karena itu keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat tergantung pada peran serta masyarakat dan pemerintah itu sendiri. Pemegang hak atas tanah sebagian besar adalah pribadi manusia, baik perseorangan maupun kelompok, disamping itu ada badan hukum privat maupun publik.

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia baru dapat penyelesaian secara prinsipil dengan diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, yang menghapus dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah dengan menetapkan Pasal 9 ayat (1) UUPA sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia, yang menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran hak atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA tersebut dilaksanakan atas semua bidang-bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia. Dengan demikian tidak ada perbedaan perlakuan terhadap obyek bidang tanah yang akan di daftar, baik yang berasal dari hak-hak

atas tanah berdasarkan Hukum Adat maupun yang berdasarkan Hukum Eropa, semua akan menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA, dengan kata lain dualisme dalam hak-hak atas tanah dihapuskan .

Pelaksanaan dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah tersebut menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diinstruksikan kepada Pemerintah, artinya perencanaan, pengorganisasian , pelaksanaan dan pengawasan dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah tersebut semuanya dilakukan oleh Pemerintah. Ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

4. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak atas tanah ;
5. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
6. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat .”

Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dipandang tidak lagi dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak sesuai tuntutan masyarakat dan perkembangan zaman . Dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan hak atas tanah . Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran hak atas tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana

yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) , Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan baru tersebut secara substansial tetap menampung konsepsi - konsepsi hukum adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat , sehingga dengan demikian dapat memperkuat kerangka tujuan UUPA, yaitu untuk menciptakan unifikasi hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat . Dan jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, menurut A.P. Parlindungan telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena:

- a. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah , maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum ;
- b. Dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan , maka Pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah , bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui mengenai peruntukan hak atas tanah dan kepemilikannya;
- c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.

Pendaftaran berasal dari *kata cadastre* (bahasa Belanda) kadaster merupakan suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) , menunjukkan luas, nilai dan

kepemilikan (atau lain-lain atas hak ) terhadap suatu bidang tanah. Kata kadastre ini sendiri berasal dari bahasa latin yakni capitastrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capatatio Terrens).<sup>51</sup>

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

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan , pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun , termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Menurut Boedi Harsono <sup>52</sup> pendaftaran tanah adalah :

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

Dalam kaitanya dengan penyelenggaraanya pendaftaran hak atas tanah , Boedi Harsono mengemukakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan <sup>53</sup>

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

- a. Data fisik tanah, meliputi lokasi tanah , batas-batas tanah, luas tanah , bangunan dan ada tidaknya tanaman yang ada di atasnya .

<sup>51</sup> A P . Parlindungan , Pendaftaran Tanah di Indonesia,Op.Cit,hlm 18.

<sup>52</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi dan Pelaksanaanya),Op.cit,hlm 72.

<sup>53</sup> Ibid,hlm 63

- b. Data yuridis hak atas tanah, meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya dan ada tidaknya hak-hak pihak lain.

Pasal 19 ayat (1) UUPA Pendaftaran hak atas tanah bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum . Menurut Penjelasan UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat Rechts cadaster,<sup>54</sup> yaitu untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan .<sup>55</sup>

Pendaftaran hak atas tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik hak atas tanah , juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah , apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>56</sup> Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23,32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah oleh pemegang hak milik , hak guna usaha dan hak guna bangunan, agar memperoleh kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut karena pendaftaran hak atas tanah merupakan bukti yang kuat. Apabila setiap peralihan , penghapusan dan pembebanan hak atas tanah tidak didaftarkan akan banyak menimbulkan komplikasi hukum dikemudian hari.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 , tujuan pendaftaran tanah adalah :

<sup>54</sup> A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia,Op.Cit., hlm 16

<sup>55</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis ,Op.Cit,hlm 167

<sup>56</sup> Chadidjah Dalimunthe, Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, (Medan:FH USU Press,2000)hlm 132.

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

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah , sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi , data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan , pembebanan dan hapusnya hak atas tanah , dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, menyatakan bahwa tujuan pokok pendaftaran tanah adalah :<sup>57</sup>

- a. Memberikan kepastian objek

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

<sup>57</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985) ,hlm 13.

b. Memberikan kepastian hak

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

c. Memberikan Kepastian Subyek

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

Oleh karena itu, dengan diadakannya pendaftaran hak atas tanah maka dapat menghasikan<sup>58</sup>

- a. Peta-peta pendaftaran ;
- b. Surat-surat ukur, untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah;
- c. Surat keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan);
- d. Keterangan atas status hak atas tanah;

---

<sup>58</sup> Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993) hlm 42.



- e. Keterangan mengenai beban-beban yang berada di atas tanah hak tersebut
- f. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Adapun pengertian asas-asas tersebut menurut penjelasan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

f. Asas Sederhana

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

g. Asas Aman

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

h. Asas Terjangkau

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

i. Asas Mutakhir

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

j. Asas Terbuka

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

Berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (Registration of titles), bukan sistem pendaftaran akta ( Registration of deed) . Hal tersebut dapat dilihat dalam buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sebagai surat tanda bukti hak yang terdaftar.

Hak atas tanah , hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukan dalam buku tanah yang memuat mengenai

data yuridis dan data fisik bidang tanah yang memuat mengenai data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.<sup>59</sup>

Pasal 29 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa yang bersangkutan beserta pemegang hak dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur, secara hukum telah di daftar. Selain itu , menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan , diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

#### 1. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut Negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu:

##### a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertifikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah . Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut ,

---

<sup>59</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , isi dan pelaksanaannya) Op.Cit,hlm 477.

sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan .<sup>60</sup>

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu : <sup>61</sup>

- 1) Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak;
- 2) Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar ,apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak ,serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu : <sup>62</sup>

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu yang lama;
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan diluar perbuatannya;
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administrative

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman , *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional* , (Bandung alumni, 1997) hlm 58.

<sup>61</sup> *Ibid* , hlm .59

<sup>62</sup> *ibid*

### b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya . Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Ciri lainya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati) . Adapun kelemahan sistem publikasi negatif yaitu :<sup>63</sup>

1. Buku Tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;
2. Peranan yang pasif dari Pejabat balik nama yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat hak atas tanah;
3. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah sedemikian rupa sehingga sulit dan sukar dimengerti oleh orang awam.

### c. Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif

<sup>63</sup> Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya, (Bandung : Alumni 1993) , hlm 32.

Sistem pendaftaran hak atas tanah yang digunakan Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran hak atas Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke Pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23,32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat rechts cadaster yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (Untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> A.p. Perlindungan, komentar Atas Undang-Undang pokok Agraria (Bandung: Mandar Maju, 2002) hlm 116

Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang benar dan baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah adalah Pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya) dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadastera, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berupa sertifikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju

kepastian hukum , melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena:<sup>65</sup>

- a. Security, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;
- b. Simplicity, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c. Accuracy, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- d. Expedition, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
- e. Cheapness, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
- f. Suitability to circumstances, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut;
- g. Completeness of record:
  - a) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah –tanah yang belum terdaftar;
  - b) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan .

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

<sup>65</sup> S.Rowton Simpson, land & Registration ,Cambridge, university, 1976: 260 dalam A.P Parlindungan , Pendaftaran Tanah di Indonesia , Op.Cit, hlm.9.



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

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

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“ Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wiayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan .”

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa dari Pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan , yang pelaksanaanya dilakukan di wilayah- wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>66</sup> Penyelenggaraan Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dilakukan karena dianggap dapat memberikan hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara serentak mengenai semua bidang tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis juga didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekontruksi batas dengan mudah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas bidang tanah

<sup>66</sup> *Ibid* , hlm 487.

yang sampai sekarang masih sering terjadi.<sup>67</sup> Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan diadakan dari pada melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadik.

Keuntungan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, yaitu:

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

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“ Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal”.

<sup>67</sup> Sambutan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada Seminar Nasional Tentang Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak Tanah Yang Terkait, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, tanggal, 13 September 1997, hlm 4.

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

Semuanya harus berlangsung di depan loket khusus di dalam lobi Kantor Pertanahan.<sup>68</sup> Cara ini bisa juga dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan pensertipikatan ke loket khusus pada kantor pertanahan, cara demikian biasa disebut pendaftaran tanah sporadik secara massal.

Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memerintahkan baik kepada Kantor Pertanahan maupun kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah guna kepastian dan perlindungan hukum, dengan mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan kewenangan Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3)

---

<sup>68</sup> Herman Hermit, Cara Memperoleh Serifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung : Mandar Maju 2004), hlm .86.

UUD 1945 jo. Pasal 2 UUPA jo. Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 tahun 1997, yang dalam pelaksanaannya diselenggarakan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.<sup>69</sup> Sebagai pelaksana pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/ Kota. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Fungsi PPAT berada di dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran hak atas tanah tertentu. Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah warga masyarakat, kepastian dan kebenaran isi akta,. Tugas PPAT merupakan sebagian dari tugas pendaftaran hak atas tanah, sehingga tugas ini harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia dan keberadaannya harus menjangkau seluruh wilayah nusantara, baik di daerah yang sudah berkembang maupun yang terpececil.

---

<sup>69</sup> Sunaryo Basuki, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta 1998, hlm 7

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (instansi vertical) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala.<sup>70</sup>

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok yaitu :<sup>71</sup>

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah , serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah , penatagunaan tanah, pengurusan hak atas tanah , pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sutrisno Ginting, S.H. selaku Kepala seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Bapak Pengajaren Ginting,S.H. selaku Kepala Sub. Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Karo menyatakan bahwa yang menjadi

<sup>70</sup> Kantor Pertanahan , *Op Cit, Google* , Senin, tanggal 10 November 2009

<sup>71</sup> Herman Hermit , *Op. Cit* , hlm 84

Faktor penyebab rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Karo adalah sebagai berikut : <sup>72</sup>

- 1) Faktor Masyarakat
- 2) Faktor Kurangnya Sosialisasi
- 3) Faktor Birokrasi
- 4) Faktor Sarana
- 5) Faktor Penegakan Hukum

#### A. Faktor Masyarakat

Kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya secara tertib dan teratur dalam rangka terwujudnya kepastian hukum . Indikator yang terdapat dalam kesadaran hukum, menurut Soerjono Soekanto ada 4 macam yaitu: <sup>73</sup>

- a. Pengetahuan hukum
- b. Pemahaman hukum
- c. Sikap hukum; dan
- d. Prilaku hukum<sup>74</sup>

Dalam hal ini , walaupun Kantor Pertanahan telah berusaha untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah , namun tidak didukung oleh kesadaran hukum dari masyarakat rasanya sulit tercapai. Karena tercapainya sesuatu yang diharapkan oleh pemerintah tidak terlepas dari

<sup>72</sup> Pengajaran Ginting dan Sutrisno Ginting *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Karo, 8 Januari 2020.

<sup>73</sup> Soejono Soekantao, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Perseda, 1993 , hlm 20

<sup>74</sup> Sutrisno Ginting, *Wawancara*, kepala seksi Hubungan Hukum, Karo, 8 Januari 2020.

peran serta masyarakat untuk mewujudkan dengan mematuhi peraturan-peraturan yang telah ada.

Berdasarkan kajian hal-hal tersebut di atas bahwa pengetahuan masyarakat masih rendah, sehingga berpengaruh terhadap kesadaran hukumnya. Hal tersebut tidak terlepas dari faktor pendidikan sebagian besar hanya lulusan SMA. Masyarakat hanya tahu bahwa hak-hak atas tanah harus dicatat atau didaftarkan ke Kantor pertanahan, tetapi masyarakat tidak tahu mengapa harus dicatat, ia juga tidak tahu maksud pencatatan tersebut. Tindakan lahiriah yang keluar dari sikap semacam ini adalah ia baru akan mendaftarkan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan kalau ia perlukan, misalnya kalau hak atas tanahnya dijadikan jaminan hutang, atau kalau tanahnya mau dijual dan calon pembeli menginginkan bukti pemilikan hak atas tanahnya sudah dalam bentuk sertifikat. Sebagian masyarakat tidak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya karena ia tidak merasakan begitu perlunya mendaftarkan hak atas tanahnya, karena sampai saat ini meskipun tanahnya tidak didaftarkan tidak pernah ada masalah mengenai hubungan kepemilikan dan keberadaan serta status tanahnya yang belum dikonversi ke dalam UUPA.

## **B. Faktor Kurangnya Sosialisasi**

Sosialisasi merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya sosialisasi dari Kantor Pertanahan, masyarakat akan mengerti pentingnya manfaat kepemilikan bukti hak

atas tanah berupa sertipikat. Karena kurangnya informasi maka masyarakat menganggap bahwa bukti pelunasan pembayaran pajak, seperti petuk pajak, letter C, dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan ini, tidak terlepas dari kurangnya dana dan tenaga dari Kantor BPN itu sendiri.

### C. Faktor Birokrasi

Adanya kelambatan penyelesaian sertipikat sejak pengajuan permohonan sampai dengan penerbitan sertipikat dengan alasan menumpuknya pekerjaan, maka masyarakat dapat memahaminya, akan tetapi sejauh penelitian penulis menunjukkan bahwa berlarut-larutnya proses permohonan pendaftaran hak atas tanah sebagian besar disebabkan oleh pegawai Kantor Pertanahan sengaja membiarkan hal tersebut, sehingga apabila ada kejenuhan masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, maka tidak menutup kemungkinan si pemohon menempuh jalan pintas, karena hanya adanya kepentingan yang mendesak dengan hak atas tanah tersebut, baik untuk dijadikan sebagai agunan kredit, pemindahan hak dan kepentingan-kepentingan lainnya.

Sistem pengawasan terhadap pegawai belum dibudayakan dalam organisasi tersebut, sehingga penyimpangan- penyimpangan masih saja terjadi, misalnya petugas ukur tidak mau datang ke lokasi pengukuran kalau tidak dijemput, ada pegawai yang meminta biaya di luar biaya resmi yang telah ditentukan yang semuanya ini akan menggerogoti kepercayaan masyarakat terhadap kantor Pertanahan. Untuk memotivasi pegawai Kantor Pertanahan agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik harus dilakukan suatu pengawasan dari



atasnya untuk memantau pekerjaan dari para pegawainya dan menjadi media yang efektif untuk mengontrol pegawai yang menyalahgunakan kewenangan yang telah diberikan kepadanya . Memperhatikan hal tersebut Kepala Kantor Pertanahan perlu menetapkan pedoman kerja yang meliputi kebijakan dan prosedur kerja, batasan yang perlu ditaati, disiplin organisasi yang perlu ditaati dan dijalankan secara konsisten serta mekanisme pengawasan yang dijalankan secara konsisten dan terus-menerus untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan tersebut diatas.

#### **D. Faktor Sarana**

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin upaya untuk meningkatkan pendaftaran tanah dapat tercapai. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain mencakup kualitas sumber daya masyarakat masih kurang , sehingga kendala krusial yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo pada saat ini adalah terbatasnya tenaga professional yang memadai, terutama tenaga-tenaga di bidang pengukuran tanah (petugas ukur), untuk itu diperlukan upaya-upaya penambahan dan penataan kembali petugas ukur tersebut.<sup>75</sup>

Menghadapi kondisi seperti ini diperlukan kebijakan manajemen untuk menata kembali petugas ukur agar tercapai keseimbangan antara jumlah tenaga yang tersedia dengan kebutuhan riil sesuai perkembangan volume permohonan pelayanan pengukuran yang masuk, baik melalui penambahan pegawai baru atau regenerasi , penambahan jam kerja dan sebagainya . Kebutuhan petugas ukur untuk kegiatan pengukuran pada dasarnya dapat diperkirakan dari jumlah

<sup>75</sup> Pengajaran Ginting, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Karo, 8 Januari 2020

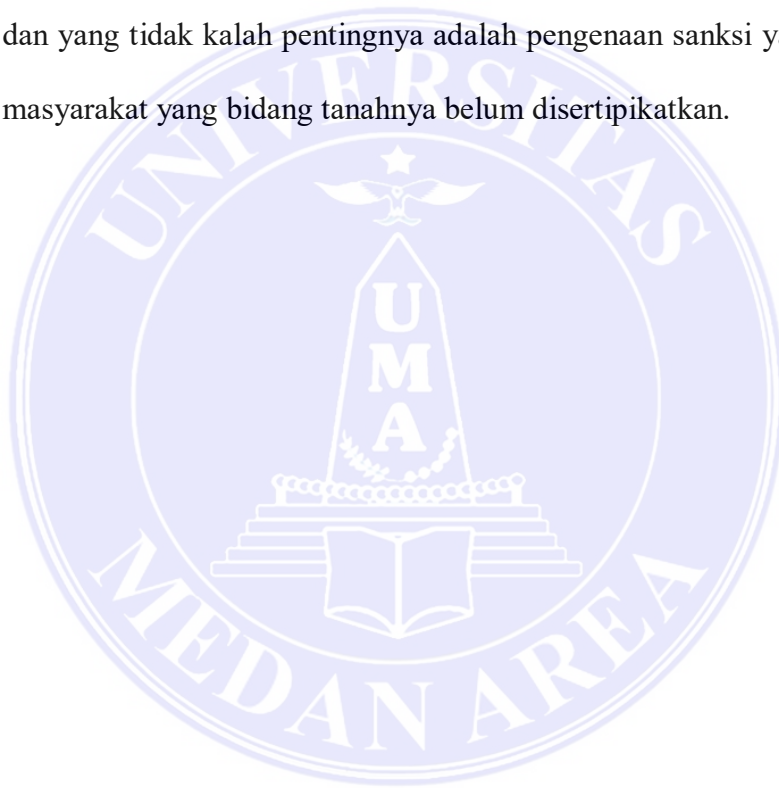
permohonan pengukuran yang masuk dan kemampuan rata-rata petugas ukur menyelesaikan pekerjaan pengukuran dibandingkan dengan jumlah ketersediaan waktu potensial yang dapat dipergunakan untuk kegiatan tersebut. Indikator kebutuhan petugas ukur tersebut sangat bermanfaat untuk merelokasikan penempatan tenaga di setiap Kantor Pertanahan, sehingga diharapkan mampu meningkatkan efektivitas penggunaannya.

### **E. Faktor Penegakan Hukum**

Banyaknya hak atas tanah yang belum bersertipikat selain disebabkan oleh hal-hal tersebut diatas, juga disebabkan karena kurang adanya jaminan hukum dari Pemerintah. Hal tersebut dapat dilihat, bahwa meskipun tanahnya bersertipikat, tidak menutup kemungkinan pemegang hak atas tanah masih dapat digugat dan dapat dikalahkan oleh pengadilan, sehingga belum tentu menjamin kepastian hukum sepenuhnya karena pendaftaran hak atas tanah di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, yang secara hukum mengandung kelemahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan pendapat dari A.P. Parlindungan, yang menyatakan bahwa mengenai sistem negatif dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab setiap saat subyek hak yang merasa memiliki sesuatu hak atas tanah yang telah terdaftar dapat melakukan gugatan terhadap pihak lain yang namanya telah terdaftar dalam sertipikat.<sup>76</sup> Sedangkan Boedi Harsono berpendapat bahwa kelemahan yang mendasar mengenai sistem negatif adalah

<sup>76</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Op.Cit., hlm .36

pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat digangugugat, tetapi yang menentukan sah atau tidaknya suatu hak serta pemilikannya adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan , bukan pendaftarannya .<sup>77</sup> Kesimpulan dari kajian diatas bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena keberhasilan pendaftaran hak atas tanah memerlukan peran serta masyarakat dan dukungan aparat pelaksana yang Professional, dan yang tidak kalah pentingnya adalah peneraan sanksi yang tegas bagi masyarakat yang bidang tanahnya belum disertipikatkan.



---

<sup>77</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* , (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya ) Op.Cit., hlm 81

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang peneliti kemukakan di atas, akhirnya penelitian ini sampai pada kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam upaya untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Kabupaten Karo, Kantor Pertanahan Kabupaten Karo merumuskan lima program prioritas yaitu: Membangun Kepercayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, penyelesaian permasalahan dan konflik pertanahan, pengelolaan sistem informasi manajemen pertanahan, menata kelembagaan / perbaikan infrastruktur.
2. Faktor penyebab rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Karo adalah faktor masyarakat, factor kurangnya sosialisasi, factor birokrasi , factor sarana, factor penegakan hukum.
3. Upaya mengatasi rendahnya tingkat pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Karo yang meliputi kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.

## B. Saran-Saran

Dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah penulis memberikan saran sebagai berikut:

- 1) Kantor Pertanahan Kabupaten Karo harus melakukan penyuluhan pendaftaran hak atas tanah secara rutin dan berkesinambungan di seluruh desa-desa di Kabupaten Karo,.
- 2) Kantor Pertanahan Kabupaten Karo harus meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat , mulai dari bahasa verbal, bahasa tubuh, suasana ruangan, kecekatan dan kecepatan dan sebagainya , dengan hal tersebut diharapkan dapat merubah tentang stigma negatif yang sudah terlanjur diberikan oleh masyarakat terhadap buruknya peayanan Kantor Pertanahan selama ini, dan untuk kedepannya diharapkan tujuan pendaftaran tanah di Kabupaten Karo dapat tercapai sesuai harapan Pemerintah.
- 3) Kantor Pertanahan Kabupaten Karo semaksimal mungkin meningkatkan kesadaran hukum dalam masyarakat untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum* (Suatukajian Fiosofis dan Sosiologis), Gunung Agung ,Jakarta;
- Adrian Sutedi, 2007*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta;
- A.P. Perlindungan , 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung;
- \_\_\_\_\_ 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung;
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia danPeraturan Pelaksanaanya*, Alumni, Bandung;
- Boedi Harsono, 2006, *Hukum Agraria Indonesia , Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta;
- \_\_\_\_\_ 1999 , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi danPelaksanaanya* Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, EdisiRevisi 1999;
- \_\_\_\_\_ 1998 Boedi Harsono, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, Kasus-KasusPengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (SuatuTinjauanYuridis )*, Mahkamah Agung Republik Indonesia , Jakarta;
- Burhan Ashofa, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Bhineka Cipta, Jakarta;
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto,1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta;
- E.Utrecht/ Moh .Saleh Djindang, 1990 *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, cetakan PT Ichtiar Baru, Jakarta;
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Serifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teoridan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung;
- Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung;

- Indroharto, 1993, *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Sinar Harapan, Jakarta;
- Jimly Asshiddiqie, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta ;
- JJ.M .Wiusman, 1999, *Penelitian Ilmu-Ilmu Social*, Asas-asas, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta ;
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Edisi Revisi, Jakarta ;
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung;
- Moh. Mahfud MD dan SF Marbun, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Liberty, Yogyakarta*;
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta
- M. Solly Lubis, 2012, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Sofmedia, Medan ;
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Grup
- Philipus M. Hadjon dkk, 2001, *Penegakan Hukum Administrasi Indonesia Intodution To the Indonesian Administrative Law*, cetakan VII, Gajah Mada University Press, Yogyakarta;
- Soerjono Soekanto, 1993, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- \_\_\_\_\_ *pengantar penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta ;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- S. Rowton Simpson, 1976, *land & Registration*, Cambridge, university;
- Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengena Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta;
- \_\_\_\_\_ 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta;

Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Sunaryo Basuki, 1997, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP . Tahun 1997*, Jakarta;

SutanRenny, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Jakarta;

Tan Kamelo, 2002, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia : Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, PPs-USU, Medan;

Yuliandari , 2012, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Wantjik Saleh, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta;

## **B. PeraturanPerundang-Undangan**

Undang- Undang Dasar Republik Indonesia ahun 1945, Pustaka Setia, Bandung, Tanpa Tahun;

Undang- Undang Dasar Republik Indonesia 5 Tahun 1960, *tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria* ;

Undang- Undang Dasar Republik Indonesia 25 Tahun 2004, *tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 *tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN)*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 *tentang Peraturan Jabatan Pejabat tPembua tAkta Tanah (PPAT)*;

PeraturaPemerintaRepublik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 *tentang Hibah Daerah*;

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 *tentang Reforma Agraria*;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32 Tahun 2016 *tentang Sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang*;



Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2019 *tentang Peta Dasar Pertanahan*;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 *tentang Konsolidasi Tanah*;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 *tentang Pendaftaran Tanah*;

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 *Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan*;

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2007 *tentang Organisasi Dan Tata Kerja Pusat Pengelolaan Reforma Agraria Nasional*;

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 *Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan*.

### C. Makalah

Sri Sabarini, Januari 1989, *Struktur Pemilikan Tanah*, Masalah dan Prospek, Pro justitia; No 1 Tahun VII, Bandung;

Kantor Pertanahan, 2018-2019 *Rekapitulasi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo* ;

### D. Internet

H.A. Aswin, Gubernur, Kalimantan Barat ,<http://www.Catur Tertib Pertanahan>, Google, Senin, Tanggal 1 Februari 2010;

Kajian dan Artikel ,*Membangun suatu Sistem informasi Pertanahan melalui komputerrisasi Kantor Pertanahan*, Google, Senin 10 Pebruari 2019