



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN
SITUBONDO MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFATARAN TANAH**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE REGISTRATION OF THE TITLES TO
LAND IN THE POKAAN VILLAGE KAPONGAN SUBDISTRICT
SITUBONDO REGENCY TO THE REGULATION
NUMBER 24 IN YEAR 1997 ABOUT
REGISTRATION OF LAND***

**FEBRI ABDILLAH S
NIM. 090710101209**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN
SITUBONDO MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFATARAN TANAH**

*JURIDICAL ANALYSIS OF THE REGISTRATION OF THE TITLES TO
LAND IN THE POKAAN VILLAGE KAPONGAN SUBDISTRICT
SITUBONDO REGENCY TO THE REGULATION
NUMBER 24 IN YEAR 1997 ABOUT
REGISTRATION OF LAND*

FEBRI ABDILLAH S
NIM. 090710101209

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

MOTTO

“Karena sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah : 5)



PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku Bapak Abdul Razak dan Ibu Ribut Fetty Rachman yang sangat berjasa memberikan kasih sayang, doa serta dukungan untuk meraih cita-cita.
2. Bapak/Ibu Guru dan Dosen yang kuhormati, senantiasa tulus memberikan ilmu dengan sabar dan penuh tanggung jawab.
3. Almamater Universitas Jember yang kubanggakan.

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN
SITUBONDO MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFATARAN TANAH**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE REGISTRATION OF THE TITLES TO
LAND IN THE POKAAN VILLAGE KAPONGAN SUBDISTRICT
SITUBONDO REGENCY TO THE REGULATION
NUMBER 24 IN YEAR 1997 ABOUT
REGISTRATION OF LAND***

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**FEBRI ABDILLAH S
NIM. 090710101209**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 05 JUNI 2015

Oleh :

Pembimbing

ASMARA BUDI DYAH DHARMA S.S.H.

NIP. 195007101980022001

Pembantu Pembimbing

WARAH ATIKAH S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI
DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN SITUBONDO
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE REGISTRATION OF THE TITLES TO
LAND IN THE POKAAN VILLAGE KAPONGAN SUBDISTRICT
SITUBONDO REGENCY TO THE REGULATION NUMBER 24 IN YEAR
1997 ABOUT REGISTRATION OF LAND***

Oleh :

FEBRI ABDILLAH S
NIM. 090710101209

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

ASMARA BUDI DYAH DHARMA S.S.H.
NIP. 195007101980022001

WARAH ATIKAH S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi R.I.
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 5

Bulan : Juni

Tahun : 2015

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.
NIP. 197805312005012001

Anggota Penguji

ASMARA BUDI DYAH DHARMA S.S.H
NIP. 195007101980022001

.....

WARAH ATIKAH S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : FEBRI ABDILLAH S

NIM : 090710101209

Menyatakan bahwa karya ilmiah yang berjudul “**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN SITUBONDO MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**” adalah benar-benar karya sendiri kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 5 Juni 2015

Yang menyatakan

FEBRI ABDILLAH S
NIM. 090710101209

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat serta HidayahNYa, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum. Skripsi ini berjudul **“ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA POKAAN KECAMATAN KAPONGAN KABUPATEN SITUBONDO MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**.

Skripsi ini berhasil diselesaikan berkat bimbingan, petunjuk dan pengarahan dari pembimbing dan pembantu pembimbing, yang dimana skripsi ini adalah sebuah karya dengan hasil kerja keras, semangat, motivasi, keyakinan untuk meraih cita-cita dan harapan, serta segala bantuan berbagai pihak yang dengan tulus ikhlas memberikan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Asmara Budi Diah Dharma S, S.H., selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum, selaku Ketua Panitia Penguji yang telah memberi bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini;
4. Ibu Rosita Indrayati S.H., M.H, selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah memberi bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III;

7. Dra. Tutik Patmiati, selaku DPA (Dosen Pembimbing Akademik), yang telah memberikan masukan, bimbingan, konsultasi dan motivasi selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak/Ibu dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama masa studi;
9. Staf dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu selama kuliah;
10. Adik tercinta Aprillia Rosita Fera yang telah memberikan motivasi dan doanya untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
11. Keluarga besar dan saudara-saudara dari penulis: Keluarga Pakde Baharudin (Alm) dan Bude Noenik Soepatrini, Keluarga Pakde Hannan, Keluarga Pakde Bahtiar Iriyanto dan Bude Farida Yemiarsih, Keluarga Papa Joko Sensulistiwo dan Mama Sri Darwati (Alm), Keluarga Bapak Tohari dan Ibu Sulastri sebagai Pengganti kedua orang tua selama tinggal di jember, Kakek, Nenek, Pakde, Bude, Om, Tante, Kakak, Adik yang tidak dapat disebutkan satu-persatu semuanya telah memotivasi, mendukung dan memberikan bantuan baik secara materil maupun in-materil demi kesuksesan penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Kawan-kawan seperjuangan di Universitas Jember terutama kawan-kawan semua angkatan di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya angkatan 2009 yang telah membagi ilmu pengetahuan, membagi suka duka, inspirasi, dukungan, semangat kekeluargaan dan do'a;
13. Sahabat-sahabat Fakultas Hukum Universitas Jember, Sidarta Prawira D S.H, Fajri Hermadi S.H, Triono Budi, Alfian Zakaria, Alvin Eka, Taufik Hidayat, Moh. Hasan, Yonan, Rastian, Sakti dan teman-teman yang lain yang tidak dapat saya sebutkan semua kalian adalah teman sekaligus sahabat aku yang baik;
14. Kawan-kawan kost Jl. Bengawan Solo 3, No.31 Jember, Ridho, Zainal Abidin, Khudbiadi, Khairuddin, Didin, Rizal, Beni, Andi, Imam, Eko Setiawan, Ruri, Ucup, Kholil, Riski, Dimas dan Agus Budi yang telah memberikan motivasi, do'a dan semangat kekeluargaan kepada penulis;

15. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penulisan skripsi ini; dan,
16. Febrina Seftya yang telah memberikan cinta dan kasih sayangnya yang membuat penulis bersemangat belajar dan menyelesaikan skripsi ini demi mewujudkan mimpi, cita-cita dan harapan penulis;

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga segala bantuan dan kebaikan yang telah diberikan dapat memberikan arti yang berguna bagi kita semua.

Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, 5 Juni 2015

Penulis

RINGKASAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia sebab hampir seluruh kehidupan manusia berhubungan dengan tanah, misalnya tanah sebagai sumber penghasilan khususnya bagi petani, bahkan sampai meninggal pun manusia masih membutuhkan tanah. Di Desa Pokaan ini masih terdapat banyak tanah yang belum didaftarkan dari pada yang sudah didaftarkan, maka dari itulah penulis ingin mengetahui seberapa jauh tingkat kepedulian masyarakat Situbondo khususnya Desa Pokaan akan status tanahnya.

Penulis tertarik untuk melakukan kajian secara ilmiah tentang “ **Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**”. Dengan Rumusan masalah : Bagaimana pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo?, dan apa saja faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak milik atas tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo?

Tujuan penelitian ini secara khusus untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dan faktor-faktor yang menghambat pendaftaran tanah di desa Pokaan kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo. Tujuan secara umum untuk memenuhi syarat-syarat mendapatkan gelar kesarjanaan dan disumbangkan bagi almamater.

Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yang bersifat *yuridis normatif*. Di dalam skripsi ini pendekatan yang dipilih oleh penulis adalah pendekatan *kualitatif*. Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pengertian tanah ditinjau dari segi yuridis adalah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut ketentuan pasal 20 UUPA yang berbunyi :

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Proses terjadinya hak milik atau lahirnya hak milik dapat terjadi karena keputusan pemerintah, permohonan dari pemohon, aturan perundang-undangan. Hapusnya hak milik karena pencabutan hak, tanahnya musnah. Pendaftaran tanah yaitu serangkaian 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. Pelaksanaan pendaftaran tanah dibagi dua yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah di Desa Pokaan termasuk dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik sebab Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo dapat dikatakan sebagai daerah yang tingkat ekonominya variatif.

Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu faktor kesadaran hukum masyarakat, tingkat perekonomian masyarakat, kurangnya data yuridis dan terdapat keberatan dari pihak lain.

Saran penulis, pertama : Pemerintah (BPN) sebaiknya lebih meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, terutama kepada masyarakat awam di pedesaan salah satunya Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo. Kedua : Pihak pemohon sebaiknya mengikuti peraturan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) pada saat mendaftarkan tanahnya agar tidak terdapat banyak kendala pada saat mendaftarkan tanahnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.3.1. Tujuan Khusus	3
1.3.2. Tujuan Umum	3
1.4. Metode Penelitian	3
1.4.1. Tipe Penelitian	4
1.4.2. Pendekatan Masalah	4
1.4.3. Sumber Bahan Hukum.....	4
1.4.3.1.	Bahan
Hukum Primer	4
1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder	5
1.5. Analisis Bahan Hukum	5

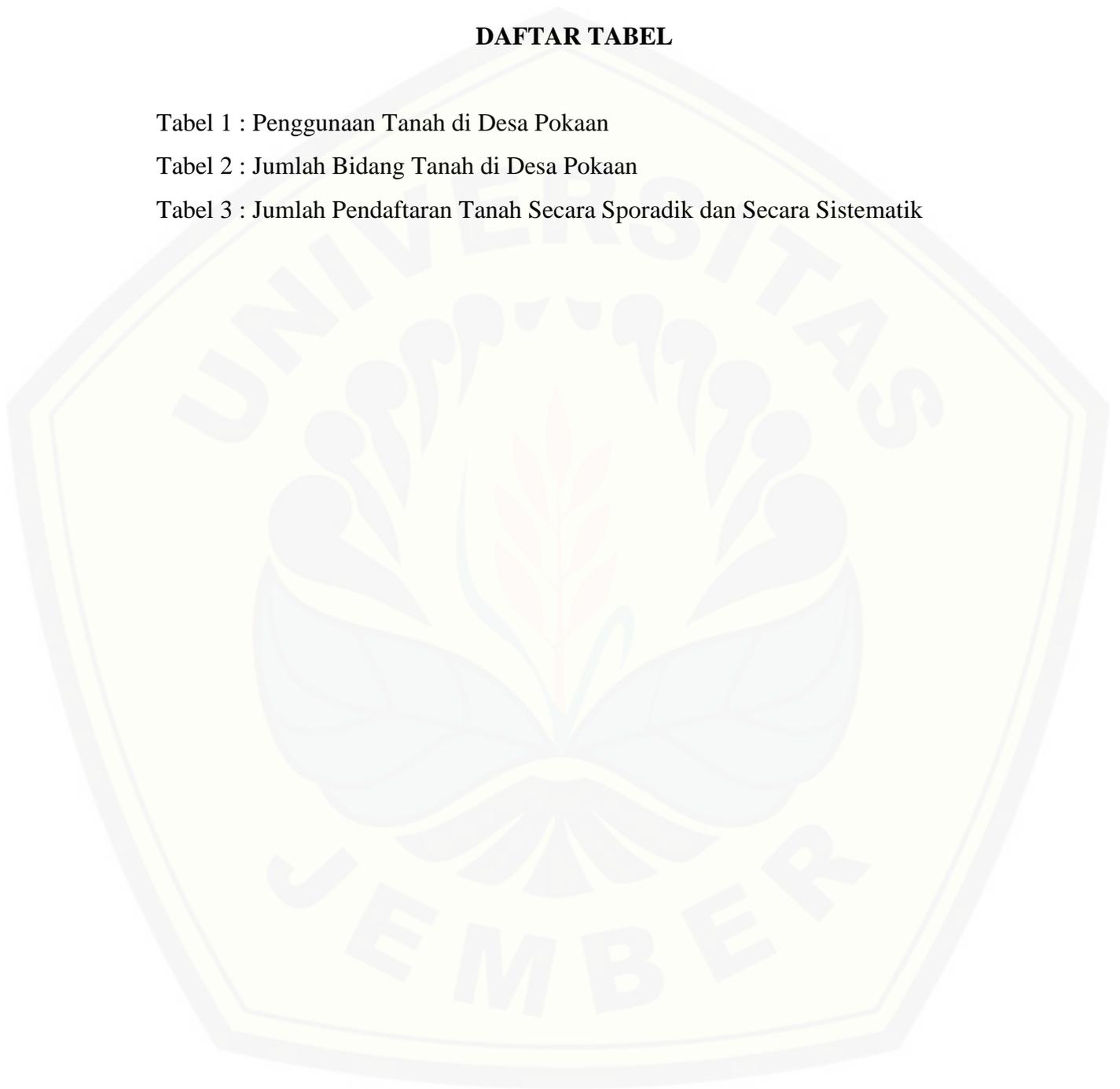
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	6
1.1. Pengertian Tanah	6
1.2. Hak-hak Atas Tanah	6
1.2.1. Pengertian Hak Milik.....	7
1.2.2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	9
1.2.3. Hapusnya Hak Milik.....	10
1.3. Pendaftaran Tanah	11
1.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	16
1.3.2. Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	18
1.3.3. Macam-macam Cara Pendaftaran Tanah.....	21
1.3.4. Prosedur Pendaftaran Tanah	24
BAB 3 PEMBAHASAN	26
3.1. Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo	26
3.2. Faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak milik atas tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo	33
BAB 4 PENUTUP.....	38
4.1. Kesimpulan	38
4.2. Saran	38
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Penggunaan Tanah di Desa Pokaan

Tabel 2 : Jumlah Bidang Tanah di Desa Pokaan

Tabel 3 : Jumlah Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan Secara Sistematis



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia sebab hampir seluruh kehidupan manusia berhubungan dengan tanah, misalnya tanah sebagai sumber penghasilan khususnya bagi petani, bahkan sampai meninggal pun manusia masih membutuhkan tanah. Seiring dengan perkembangan jaman maka kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat, hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah bahkan seolah-olah semakin sempit.

Keadaan tersebut akan menimbulkan ketidakseimbangan antara kebutuhan dan persediaan tanah yang sering kali menimbulkan persengketaan. Salah satu cara untuk mencegah terjadinya persengketaan tanah di seluruh Indonesia, diperlukan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah sangat penting dilakukan demi menjamin kepastian hukum baik bagi subjeknya maupun objeknya. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan.

Oleh karena itu pemerintah atau negara atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang biasa dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria merupakan ketentuan pokok yang memuat tentang dasar hukum agraria. Pasal 19 ayat (1) UUPA bunyinya adalah sebagai berikut : “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, dipergunakan untuk apa. Oleh karena itu peran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pendaftaran tanah

sangat dibutuhkan mulai dari tahap permohonan pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak atas tanah atau yang dikuasainya diperlukan peran aktif dan ketelitian dari pihak BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota.

Kabupaten Situbondo sebagai salah satu kota yang sedang berkembang di Indonesia, masyarakatnya juga memiliki hubungan erat dengan tanah. Tanah merupakan sumber kehidupan sekaligus aktifitas sehari-hari, oleh karena itu setiap tanah yang dimiliki masyarakat butuh pengakuan atas kepemilikan tanah tersebut. Berbagai masalah yang muncul seperti adanya sertifikat ganda, penyerobotan lahan yang diikuti dengan tindakan penerbitan sertifikat oleh pihak yang tidak berhak merupakan beberapa masalah pertanahan yang kerap muncul di masyarakat berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah, dimana hal tersebut di sebabkan antara lain oleh ketidaktahuan masyarakat khususnya masyarakat awam di pedesaan tentang obyek tanah yang ternyata telah memiliki sertifikat, kembali dimohonkan untuk diterbitkan sertifikatnya lagi (satu obyek tanah memiliki dua sertifikat). Salah satu daerah yang rata-rata penduduknya tidak lepas dari tanah sebagian besar merupakan daerah persawahan adalah Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo, Desa Pokaan merupakan sebuah desa yang terletak di arah timur laut kabupaten Situbondo luas Desa Pokaan kurang lebih 270 ha terdiri dari wilayah pemukiman dan persawahan akan tetapi luas wilayah pemukiman lebih sempit daripada luas wilayah persawahan, jadi setiap harinya kegiatan di Daerah tersebut berhubungan dengan tanah. Di Desa Pokaan ini masih terdapat banyak tanah yang belum didaftarkan dari pada yang sudah didaftarkan, maka dari itulah penulis ingin mengetahui seberapa jauh tingkat kepedulian masyarakat Situbondo khususnya Desa Pokaan akan status tanahnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian secara ilmiah tentang “ **Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang dikemukakan di atas, maka yang menjadi fokus permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo?
2. Apa saja faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak milik atas tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini secara khusus adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran hak milik atas tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo.

Tujuan penelitian ini secara umum adalah :

1. Untuk memenuhi syarat-syarat mendapatkan gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Jember,
2. Untuk disumbangkan bagi almamater yang berupa karya tulis ilmiah tentang pendaftaran tanah.

1.4 Metode Penelitian

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa ilmu pengetahuan itu harus dapat diuji kebenarannya. Untuk dapat membuktikan kebenaran ilmiah dari penelitian yang dilaksanakan, maka perlu dikumpulkan fakta dan data yang menyangkut permasalahannya dengan menggunakan metode dan teknik penelitian ilmiah. Tanpa adanya metode dan teknik penelitian maka hasil penelitian itu diragukan kebenarannya.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yang bersifat *yuridis normatif*. Tipe penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku.¹

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian hukum terdapat berbagai macam pendekatan yang dapat dipilih. Di dalam skripsi ini pendekatan yang dipilih oleh penulis adalah pendekatan *kwalitatif*. Pendekatan *kwalitatif* ini ditujukan terhadap bahan-bahan yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat.²

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan tersebut merupakan sarana bagi suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.³

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta. Kencana, hlm. 35

² Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung. Mandarmaju, hlm. 99

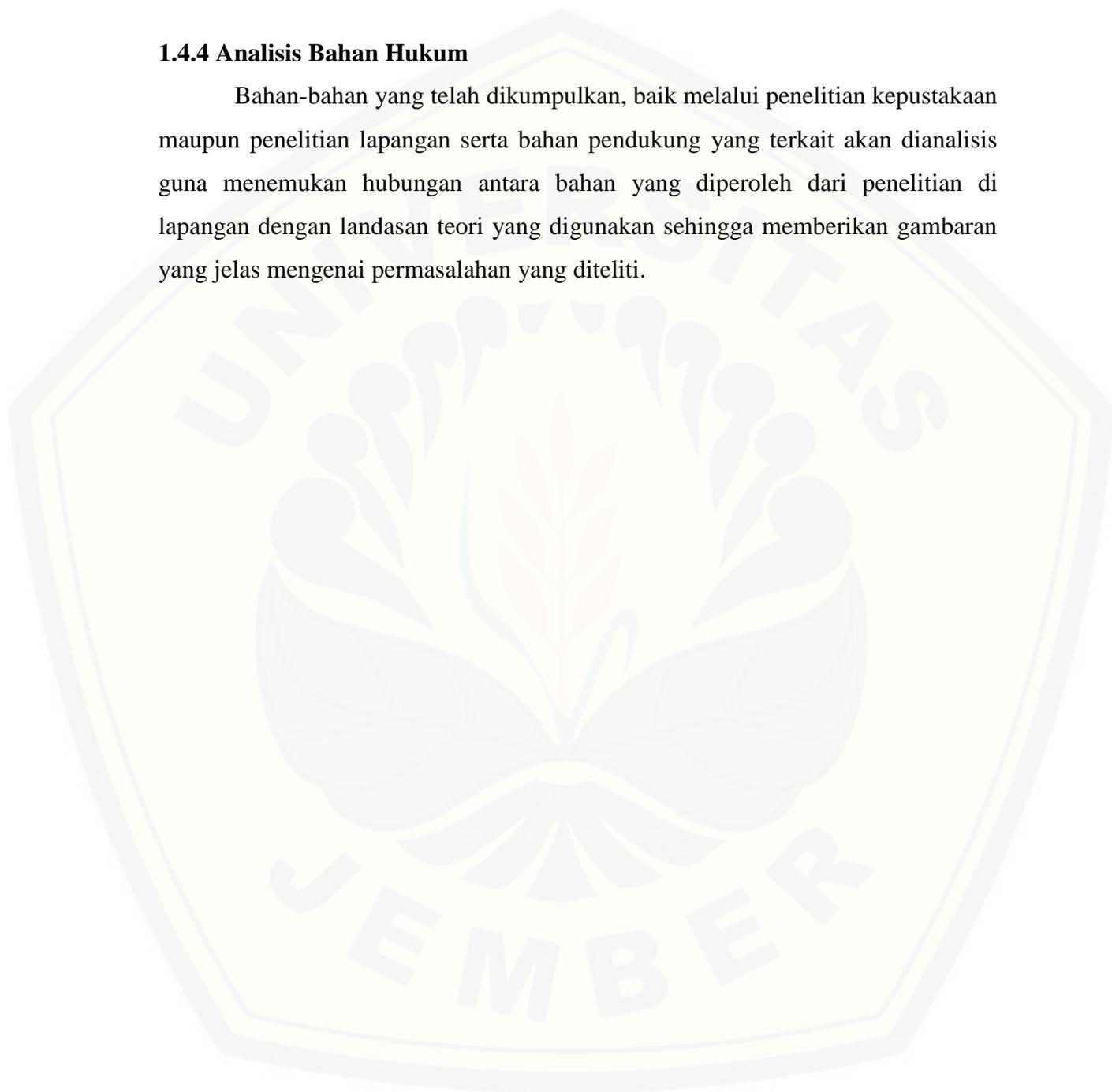
³ Op.cit. hlm. 93

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan yang telah dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta bahan pendukung yang terkait akan dianalisis guna menemukan hubungan antara bahan yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan landasan teori yang digunakan sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tanah

Dalam kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah :⁴

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi teratas;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, dll.)

Pengertian tanah ditinjau dari segi yuridis adalah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dalam ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (2), dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dari ayat (2) ini yang menjadi sasaran pendaftaran tanah hanya permukaan bumi saja, tidak termasuk perut bumi ataupun ruang udara.

2.2 Hak-hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 ayat 1 UUPA terdiri atas :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan

⁴ Trisno Yuwono. 1994. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Praktis*, Surabaya. Arkola, hlm. 411.

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam pembagian hak tersebut dan akan ditetapkan dengan undang-undang.

Menurut Soedaryo Soimin menyatakan bahwa, bila dilihat dari kepentingan yang mendesak dan sangat dibutuhkan oleh manusia ataupun badan hukum maka hak atas tanah yang dapat dibedakan atas hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha.

Menurut A.P Parlindungan menyatakan bahwa, “pada dasarnya hak atas tanah hanya terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, namun berdasarkan UUPA maka hak tersebut dapat ditambah dengan hak memungut hasil dan membuka tanah.

2.2.1 Pengertian Hak Milik

Menurut ketentuan pasal 20 UUPA yang berbunyi :

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai Penguasa) untuk memberikan Hak atas tanah kepada warganya. Pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu berdasarkan pasal 21 ayat (1), (2), dan (3).

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum, bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian

- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidak dapat begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik Atas Tanah, Undang-undang Pokok Agraria memberikan batasan peralihan Hak Milik Atas Tanah. Agar hak milik Atas Tanah dapat dialihkan, maka harus dialihkan kepada warga negara Indonesia tunggal atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum.⁵

Sehubungan dengan pengertian tersebut hak milik adalah hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi pemindahan hak.⁶

Selanjutnya A. P. Parlindungan menegaskan bahwa, unsur-unsur dari hak milik :⁷

- a. Turun temurun
Bahwa hak milik dapat diwariskan pada pihak lain atau ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia tanpa harus memohon kembali bagi ahli waris untuk mendapatkan penetapan.
- b. Terkuat dan terpenuh
Hal ini berarti bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang dapat dibedakan dengan hak yang lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, bahwa diantara hak-hak atas tanah hak miliknya yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, tetapi tetap mempunyai fungsi sosial.
- c. Fungsi sosial
Maksudnya adalah meskipun hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh tetapi tetap mempunyai fungsi sosial, yang mana apabila

⁵ Kartini Muljadi. 2003. *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta. Kencana, hlm. 29.

⁶ Shoedharyo Soimin. 1993. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta. Sinar Grafika, hlm 1.

⁷ A P Perlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung. Mandar Maju, hlm 137.

hak ini dibutuhkan untuk kepentingan umum maka pemiliknya harus menyerahkannya pada negara dengan mendapatkan ganti rugi yang layak.

d. Dapat beralih dan dialihkan

Hak milik dapat dialihkan pada pihak yang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik melalui penjualan, penyerahan, hibah atau bahkan melalui hak tanggungan

2.2.2 Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Sebagai salah satu jenis hak atas tanah maka hak milik merupakan hak yang terkuat, terpenuh serta turun temurun. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

a. Hak milik atas tanah terjadi disini dapat didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk mendapatkan sertifikat hak milk.

b. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah. Hak milik atas tanah yang terjadi disini semua berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah yang terjadi ini karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

c. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA.⁸

⁸ *ibid* hlm 140

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa proses lahirnya hak milik terdiri atas beberapa sebab yaitu :⁹

1. Konversi dari tanah-tanah eks *eigendom*
2. Konversi tanah-tanah eks hukum adat
3. Hak milik berdasarkan ketentuan-ketentuan *landreform*
4. Hak milik berdasarkan suatu surat keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional atau dari KANWIL BPN
5. Pemberian hak milik kepada para transmigrasi.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa proses terjadinya hak milik atau lahirnya hak milik dapat terjadi karena beberapa sebab yakni :

- a. Atas keputusan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional
- b. Atas permohonan dari pemegang tanah yang akan berstatus hak milik.
- c. Karena aturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.3 Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 27 UUPA menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah karena :

- a) Tanahnya jatuh pada negara yakni :
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 2. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
- b) Tanahnya Musnah

Hal ini bisa terjadi karena pengaruh bencana alam atau faktor alam seperti tanah longsor, terkikisnya tanah pada aliran sungai dan dengan musnahnya tanah maka pemiliknya tidak dapat memanfaatkan lagi tanah tersebut.¹⁰

⁹ *Ibid* hlm 148

¹⁰ *Ibid* hlm 160

A. P. Parlindungan menyatakan bahwa hak milik dapat hapus apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :¹¹

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA yakni :
 1. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya
 2. Karena ditelantarkan tapi belum ada peraturan pelaksanaannya
 3. Akan kehilangan haknya karena terkena ketentuan perundang-undangan
- b. Tanahnya musnah, yang disebabkan oleh bencana alam.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hapusnya hak atas tanah dapat disebabkan karena campur tangan negara berdasarkan perundang-undangan yang berlaku maupun disebabkan oleh bencana alam yang mengakibatkan hilangnya hak milik atas tanah.

2.3 Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043, undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), berlakulah hukum agraria nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda,

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya, yaitu¹² :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

¹¹ *Ibid* hlm 5

¹² Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Surabaya. Kencana, hlm. 1.

Pemberian jaminan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu¹³ :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu¹⁴ :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

¹³ Ibid hlm 2

¹⁴ Ibid hlm 3

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan Indonesia.

Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan dalam konsiderannya di bawah perkataan “menimbang”, yaitu¹⁵ :

1. Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
2. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
3. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya

¹⁵ Ibid hlm 5

mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga diperlukan penyempurnaan.

Ada empat alasan Pokok dibuatnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan Umumnya, yaitu¹⁶ :

1. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan baik untuk bermukim maupun kegiatan usaha dalam pembangunan jangka panjang kedua akan semakin meningkat, dan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang petanahan;
2. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar;
3. Kendala dalam pendaftaran tanah terletak pada kekurangan anggaran, alat dan tenaga, bidang tanah yang jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, dan sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya;
4. Ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Ketentuan pokok Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang tetap dipertahankan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu¹⁷ :

1. Tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan

¹⁶ Ibid hlm 6

¹⁷ ibid hlm 7

menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis meliputi wilayah suatu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadis yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di samping mencabut juga menyempurnakan substansi Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Penyempurnaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terhadap Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yaitu dalam hal¹⁸ :

1. Pengertian pendaftaran tanah.
2. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, di samping untuk memberi kepastian hukum, juga di maksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.
3. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat, dan disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar.
4. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar dimungkinkan menggunakan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data.
5. Dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan.
6. Penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak.

¹⁸ Ibid hlm 7

7. Pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu record, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau Capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.¹⁹

Menurut Boedi Harsono sebutan pendaftaran tanah atau Land Registration: menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam "daftar tanah". Kata "Kadaster" yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah latin "*Capistratum*" yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.²⁰

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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 yaitu :

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju. Bandung, 1999, hlm. 18

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksananya*, Djambatan. Jakarta, 2003, hlm. 74.

1. Adanya serangkaian kegiatan.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata terus-menerus, berkesinambungan menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Secara teratur.

Kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan

pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

8. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak mili atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

2.3.2 Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:²¹

1. Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan

²¹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karuneka. Jakarta, 1988, hlm. 99.S

kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat iyang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas²²:

1. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk meunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Asas ini menuntut

²² Ibid hlm 17

dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tujuan pendaftaran Tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.²³

Jaminan kepastian hukum sebagai jaminan tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar.
2. Kepastian subjek hak
3. Kepastian objek hak
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terlaksananya tertib administrasi pertanahan

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah²⁴ :

1. Manfaat bagi pemegang hak.
 - a. Memberikan rasa aman

²³ Boedi Harsono. 1989. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta. Djambatan, hlm. 475.

²⁴ Ibid hlm 21

- b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi pemerintah.
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa sengketa batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
 3. Manfaat bagi pembeli atau calon kreditur.

Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2.3.3 Macam-macam Cara Pendaftaran Tanah

Terdapat dua macam cara pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.²⁵

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sistematis dimuat dalam²⁶ :

1. Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.
3. Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.
4. Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN)

²⁵ Ibid hlm 33

²⁶ Ibid hlm 135

No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan 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.²⁷

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui adjudikasi. Yang dimaksud adjudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota.

Pendaftaran tanah secara sistematis dibagi dua, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah,
2. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah:

1. Adanya suatu rencana kerja
2. Pembentukan panitia Adjudikasi
3. Pembuatan peta dasar pendaftaran
4. Penetapan batas bidang-bidang tanah
5. Pembuatan peta dasar pendaftaran
6. Pembuatan daftar tanah
7. Pembuatan surat ukur
8. Pengumpulan dan penelitian data yuridis
9. Pengumuman hasil penelitian data yuridis
10. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis
11. Pembukuan hak

²⁷ Ibid hlm 136

12. Penerbitan sertifikat

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sporadik di muat dalam:

1. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Pasal 13 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek

Pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan.²⁸

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

1. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.
2. Pembuatan peta dasar pendaftaran
3. Penetapan batas-batas bidang tanah
4. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
5. Pembuatan daftar tanah
6. Pembuatan surat ukur
7. Pembuktian hak baru
8. Pembuktian hak lama
9. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

²⁸ *Ibid* hlm 490

10. Pembukuan hak
11. Penerbitan sertifikat

2.3.4 Prosedur Pendaftaran Tanah

Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu:²⁹

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - a. Pengukuran dan pemetaan
 - b. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 - c. Penetapan batas-batas bidang tanah
 - d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - e. Pembuatan daftar tanah
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
 - a. Hak-hak baru
 - b. Hak-hak lama
 - c. Pembukuan hak

3. Penerbitan sertipikat

Menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Permen agraria/Kepala Bpn No. 3 Tahun 1997 adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh ketua panitia pendaftaran atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

²⁹ *Ibid*

- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Prtanahan Kabupaten/Kota.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³⁰

³⁰ Urip Santoso. 2010. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Surabaya. Kencana Prenadamedia Group, hlm. 261.

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain yang dimaksud di sini adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Yang dimaksud kegiatan-kegiatan tertentu di atas misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuat risalah lelang oleh pejabat Lelang dan lain sebagainya. PPAT sebagai mana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diangkat dan diberhentikan oleh menteri, terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

“ Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara”.

Ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dimaksudkan untuk memudahkan rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT agar dapat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. PPAT sementara

yang ditunjuk oleh pemerintah adalah pejabat pemerintah yang menguasai daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Pendaftaran hak adalah pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum, yaitu daftar-daftar yang terbuka bagi setiap orang yang memerlukan keterangan dari daftar-daftar itu, dalam rangka penyajian data fisik maupun data yuridis yang diselenggarakan tata usaha oleh Kantor Pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi dua kegiatan, disebutkan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftan tanah”.

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan pendaftaran tanah menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadikemudian. (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sistematis terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftan tanah, menyebutkan yaitu : “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 atau kelurahan”.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh kepala BPN. Pendaftaran secara sistematis dilaksanakan karena dengan cara ini mempercepat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada pendaftaran tanah dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis ini melibatkan banyak partisipasi dari

masyarakat, bagi pemegang hak untuk dapat bekerja sama dengan pemerintah melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 yang mengatur tentang Proyek Operasional Agraria/PRONA, adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, berupa pendaftaran tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Maka dari itu pemerintah wajib untuk meningkatkan pendaftaran tanah secara massal, terutama bagi masyarakat yang termasuk kedalam ekonomi menengah ke bawah.

Menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftar tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pemegang hak atau penerima hak yang bersangkutan atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah secara sporadik ini adalah inisiatif orang-perorangan pemilik tanah. Maka dari itu pemilik tanah dituntut lebih aktif untuk mengurus permohonan sertifikat tanahnya, karena segala sesuatunya harus diurus sendiri.

Desa Pokaan Kecamatan Kapongan adalah salah satu desa yang berada dalam wilayah Kabupaten Situbondo yang berjarak kurang lebih 10 Km dari pusat kota dengan waktu tempuh kurang lebih 20 menit, dengan luas wilayah sekitar 269,637 Ha. Penggunaan tanah di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo adalah sebagai berikut :

Tabel 1 : Penggunaan Tanah di Desa Pokaan

No	Penggunaan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Pemukiman	68,422	25,30 %
2	Pertanian	201,215	74,70 %
3	Perikanan	-	-
4	Rekreasi dan Olahraga	-	-
5	Lain-lain	-	-
	Jumlah	269,637	100 %

Sumber : Kantor Desa Pokaan Tahun 2014

Batas-batas wilayah Desa Pokaan Kecamatan Kapongan, sbb :

Sebelah utara : Desa Tanjung Kamal, Kec.Mangaran

Sebelah selatan : Desa Gebangan, Kec.Kapongan

Sebelah timur : Desa Tanjung Kamal, Kec.Mangaran

Sebelah barat : Desa Mangaran, Kec.Mangaran

Di desa Pokaan Kecamatan Kapongan terdiri dari 6 dusun yaitu : Dusun Krajan, Dusun Tengah, Dusun Barat, Dusun Karangmalang, Dusun Karangkenek dan Dusun Cocong; dengan jumlah penduduk total dari 6 Dusun tersebut adalah 4.619 jiwa dan terdapat 2.006 Kepala Keluarga (data terakhir penduduk tahun 2014).

Jumlah bidang tanah di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo adalah sebagai berikut :

Tabel 2 : Jumlah bidang tanah di Desa Pokaan

Status	Jumlah	Persentase (%)
Bersertifikat	553	26,6 %
Tidak bersertifikat	1524	73,4 %
Jumlah total	2077	100 %

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo Tahun 2015

Berdasarkan data yang tertulis tersebut dapat dilihat bahwa kesadaran masyarakat akan status tanahnya di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo masih sangat kurang. Padahal pemerintah telah mewajibkan bagi warga negara untuk mendaftarkan tanah dengan tujuan menjamin kepastian hukum baik bagi pemegang hak maupun bagi status tanahnya tersebut.

Pendaftaran tanah di Desa Pokaan termasuk dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis, jumlah tanah di Desa Pokaan yang didaftarkan secara sistematis terdapat 200 bidang tanah sedangkan jumlah tanah Di Desa Pokaan yang didaftarkan secara sporadis adalah 353 bidang tanah.

Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo dapat dikatakan sebagai daerah yang tingkat ekonominya variatif yaitu terdiri dari masyarakat miskin, menengah dan menengah keatas. Pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Pokaan diprioritaskan kepada masyarakat yang termasuk dalam ekonomi lemah sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis mayoritas dilaksanakan oleh masyarakat yang tingkat perekonomiannya tinggi.

Jumlah pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo sebagai berikut :

Tabel 3 : Jumlah Pendaftaran Tanah Secara Sporadis dan Secara Sistematis

Pendaftaran Tanah	Jumlah	Persentase
Sporadis	353	63,8 %
Sistematis	200	36,2 %
Jumlah Total	553	100 %

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo Tahun 2015

Pendaftaran tanah secara sistematis di desa pokaan maksudnya adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak atau bersama-sama dan melibatkan partisipasi dari masyarakat Desa Pokaan yang prakarsanya datang dari pemerintah. Pada tahun 2012 di Desa Pokaan pernah melaksanakan Proyek Operasional Agraria/PRONA yang diikuti oleh 200 Kepala Keluarga atas 200 bidang tanah yang meliputi semua dusun, yaitu : Dusun Krajan, Dusun Tengah, Dusun Barat, Dusun Karangmalang, Dusun Karangkenek dan Dusun Cocong. Proyek Operasional Agraria/PPRONA yaitu suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam bidang pertanahan yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis, hal ini sangat membantu bagi masyarakat yang tergolong dalam ekonomi lemah. Pendaftaran tanah secara sistematis ada dua macam, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dengan program pemerintah dan pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya dari masyarakat. Di Desa Pokaan belum pernah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sporadis di Desa Pokaan maksudnya adalah masyarakat Desa Pokaan mendaftarkan tanahnya berdasarkan inisiatif sendiri atau pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, maka pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan harus mengurus sendiri permohonan sertifikatnya dan semua biaya ditanggung oleh pemilik tanah atau pihak-pihak yang berkepentingan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada

pejabat lain. Setelah masyarakat melakukan pendaftaran tanah, petugas dari kantor pertanahan akan melakukan survey lokasi yaitu dimaksudkan untuk mengetahui apakah bidang-bidang tanah yang ditunjuk oleh masyarakat tersebut sudah merupakan batas dan letak sesungguhnya. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah perlu terlebih dahulu diadakan penetapan batas-batas bidang tanah yang akan dipetakan dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut tanah yang bersangkutan. Dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan”.

Apabila dalam penetapan bidang tanah terjadi perselisihan antara pemegang hak atas tanah yang berbatasan maka penetapan maka penetapan batas bidang tanah itu diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan, setelah penyelesaian secara musyawarah tidak ada hasil kesepakatan, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikan melalui pengadilan (penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu dengan Proyek Operasional Agraria/PRONA yang dilaksanakan di Desa Pokaan kebanyakan berasal dari tanah waris, hibah, dan jual beli. Jadi mereka hanya melampirkan leter C, akta jualbeli, akta waris, hibah dan pernyataan pemilik bahwa tanahnya tidak dalam sengketa pada saat mendaftar sebagai peserta pendaftaran tersebut.

Kantor pertanahan melaksanakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari :

1. Peta Pendaftaran

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Pasal 1 ayat (16) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Peta pendaftaran dibuat untuk memperoleh informasi mengenai bentuk, batas, letak dan

nomor tiap bidang tanah yang telah diukur, dan keberasaan bangunan diatasnya apabila diperlukan.

2. Daftar Tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan sistem penomoran. (Pasal 1 ayat (16) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam daftar tanah dibukukan semua bidang tanah, baik yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum maupun pemerintah dengan sesuatu hak maupun tanah negara, yang terletak di desa yang bersangkutan.

3. Surat Ukur

Untuk keperluan pendaftaran hak, setiap bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuat surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 ayat (17) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

4. Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya (Pasal 1 ayat (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

5. Daftar Nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu (Pasal 1 ayat (18) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Daftar nama dibuat untuk mengetahui pemilikan hak atas tanah, hak pengelolaan dan atau hak milik atas satuan rumah susun oleh seseorang atau badan hukum.

Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan Proyek Operasional Agraria/PRONA di Desa Pokaan yaitu dilaksanakan dalam jangka waktu 1 tahun anggaran dan diselesaikan dalam waktu 120 hari kerja untuk 200 bidang tanah yang diawali dengan kegiatan persiapan yang terdiri dari penetapan lokasi dan

penyuluhan. Jangka waktu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Proyek Operasional Agraria/PRONA mengacu pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan, yang terdiri dari pengumpulan data yuridis, pengukuran dan pemetaan, pengumuman, penetapan hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat dan penyerahan sertifikat.

3.2 Faktor-faktor Yang Menghambat Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah seringkali terjadi hambatan-hambatan yang mengganggu terlaksananya kegiatan pendaftaran tanah tersebut. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran bahwa, faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

1. Faktor kesadaran hukum masyarakat

Pada dasarnya faktor kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu indikator yang cukup efektif mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Pokaan, karena faktor kesadaran hukum itu sangat erat kaitannya dengan ketaatan, prilaku, dan kepatuhan seseorang untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Bapak Imam selaku Kepala Urusan Pemerintahan di Desa Pokaan (wawancara, Senin, 2 Maret 2015) bahwa kesadaran hukum masyarakat di

Desa Pokaan untuk mendaftarkan tanahnya sangat kurang artinya masyarakat Di Desa Pokaan belum sepenuhnya menyadari atau mengerti pentingnya pendaftaran tanah, padahal pemerintah telah mewajibkan untuk mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum baik bagi pemegang hak ataupun bagi status tanahnya tersebut. Menurut bapak Imam perlu diadakan penyuluhan-penyuluhan lanjutan dari pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo kepada masyarakat Desa Pokaan tentang pentingnya sertifikat agar apabila terjadi persengketaan maupun untuk melakukan pinjaman di bank sebagai jaminan, mereka tidak perlu bingung lagi sebab sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain bapak Imam ada juga salah satu masyarakat yang sependapat bahwa apabila tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan sudah dilakukan pendaftaran, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo akan memberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan tanah yang sudah bersertifikat jauh lebih aman dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat dan dapat dijadikan jaminan pinjaman di bank.

Menurut bapak Johny Sulistyono, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo (wawancara, selasa, 24 maret 2014) bahwa tingkat kesadaran masyarakat mengenai status tanahnya memang kurang terutama masyarakat pedesaan, kebanyakan masyarakat pedesaan mendaftarkan tanahnya pada saat ada kepentingan misalnya untuk dijamin ke bank, tanahnya hendak dijual dan tanahnya menjadi sengketa. Akan tetapi kantor pertanahan tidak akan memproses pendaftaran tanah apabila tanah yang akan didaftarkan tersebut masih dalam sengketa.

2. Tingkat perekonomian masyarakat

Salah satu indikator yang menghambat pendaftaran tanah di Desa Pokaan adalah tingkat perekonomian masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Imam selaku Kepala Urusan Pemerintahan di Desa Pokaan (wawancara 2 maret 2015) menyatakan bahwa tingkat perekonomian masyarakat di Desa Pokaan sangat kompleks dari tingkat menengah ke atas sampai dengan tingkat menengah kebawah. Berkaitan

dengan biaya pendaftaran tanah, mungkin bagi masyarakat yang tingkat perekonomiannya termasuk ke dalam tingkat menengah keatas biaya bukan kendala yang serius untuk mendaftarkan tanahnya baik pendaftaran tanah secara sporadik yang semua biayanya ditanggung sendiri, lebih-lebih pendaftaran tanah secara sistematis yang biaya pendaftarannya sangat terjangkau. Akan tetapi bagi masyarakat yang tingkat perekonomiannya termasuk ke dalam tingkat ekonomi menengah kebawah biaya pendaftaran tanah merupakan sebuah kendala yang cukup besar, apalagi pendaftaran tanah secara sporadik di mana semua biaya harus ditanggung sendiri. Rata-rata masyarakat di Desa Pokaan yang termasuk ke dalam tingkat perekonomian menengah ke bawah bekerja sebagai petani penggarap yang artinya petani yang menggarap sawah milik orang lain, tentu saja penghasilannya tidak menentu setiap bulannya.

Menurut bapak Johny Sulistyono, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo (wawancara, Selasa, 24 Maret 2015), tingkat perekonomian masyarakat bukan merupakan alasan utama masyarakat untuk tidak mendaftarkan tanahnya karena pemerintah telah berupaya agar semua kalangan masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya, pemerintah mengupayakan dengan pendaftaran tanah secara sistematis yang biayanya jauh lebih murah dari pada pendaftaran tanah secara sporadik.

Setelah melihat tingkat perekonomian masyarakat, masyarakat Desa Pokaan sangat memerlukan pelaksanaan program pemerintah berupa pendaftaran tanah secara sistematis yang biayanya lebih murah.

3. Kurangnya data yuridis

Menurut bapak Johny Sulistyono, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo (wawancara, Selasa, 24 Maret 2015), kurangnya data yang diberikan oleh pemohon juga merupakan salah satu penghambat terwujudnya pendaftaran tanah, kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanah syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap

sehingga berkasnya dikembalikan kepada pemohon dan tidak diproses lebih lanjut.

Menurut Bapak Imam selaku Kepala Urusan Pemerintahan di Desa Pokaan (wawancara, Jumat, 27 Maret 2015), membenarkan bahwa masyarakat di Desa Pokaan kebanyakan kekurangan data yuridis pada saat akan mendaftarkan tanahnya, data yuridis tersebut yaitu data yang berkaitan dengan tanahnya tersebut misalnya akta jual beli, bukti pembayaran, surat keterangan waris dan surat keterangan hibah. Sehingga kebanyakan masyarakat kebingungan pada saat akan mendaftarkan tanahnya sehingga tanahnya dibiarkan begitu saja tanpa sertifikat.

4. Terdapat keberatan dari pihak lain

Keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang akan di daftarkan masih menjadi tanah sengketa sehingga panitia pendaftaran tanah menghentikan proses pendaftaran tanahnya dan dikembalikan kepada pihak pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali proses pendaftaran tanahnya. Akan tetapi banyak masyarakat yang tidak menyelesaikan sengketanya sehingga proses pendaftaran tanahnya tersendat dan kemudian terbengkalai.

Menurut Bapak Imam selaku Kepala Urusan Pemerintahan di Desa Pokaan (wawancara, Jumat, 27 Maret 2015), banyak masyarakat Desa Pokaan menyelesaikan sengketa tanah secara musyawarah di Kantor Desa Pokaan, bahkan ada juga yang menyelesaikan sengketa tanahnya sampai tingkat pengadilan.

Berbagai kendala yang terjadi di atas dapat menjadi penghambat dan pengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah. Untuk mengatasi masalah yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum di bidang pertanahan, yang dilaukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan Kantor Desa Pokaan. Dari sosialisasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk mendaftarkan

tanahnya. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dibahas pada bab sebelumnya, dengan tidak mengurangi ruang lingkup pembahasan, maka penulis dapat menarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum dilaksanakan oleh semua masyarakat di Desa Pokaan, hal ini dapat dibuktikan berdasarkan sumber data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo bahwa bidang tanah yang telah terdaftar di Desa Pokaan berjumlah 553 bidang dari jumlah keseluruhan 2077 bidang tanah.
2. Faktor-faktor yang menghambat pendaftaran tanah di Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo terdapat empat faktor, yaitu : faktor kesadaran hukum masyarakat, tingkat perekonomian masyarakat, kurangnya data yuridis, terdapat keberatan dari pihak lain.

4.2. Saran

Saran-saran di bawah ini merupakan bahan pertimbangan sebagai usaha-usaha perbaiki agar terciptanya cita-cita hukum oleh Bangsa dan Negara Indonesia, yaitu :

1. Pemerintah (BPN) sebaiknya lebih meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, terutama kepada masyarakat awam di pedesaan salah satunya Desa Pokaan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo. Sehingga dapat mengurangi jumlah tanah yang belum didaftarkan oleh pemiliknya agar mendapat jaminan kepastian hukum.
2. Pihak pemohon sebaiknya mengikuti peraturan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) pada saat mendaftarkan tanahnya agar tidak terdapat banyak kendala pada saat mendaftarkan tanahnya.

Daftar pustaka

Literatur :

A P Parlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung. Mandar Maju

Bachtiar efendi. 1981. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Banjarmasin. Bandung. Alumni

Bachtiar Efendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanannya*, Banjarmasin. Bandung. Alumni

Boedi Harsono. 1989. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta. Djambatan

Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandar Lampung. Mandar Maju

Kartini, Muljadi, dkk. 2004. *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta. Kencana.

Perangin, E. 1980. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta. Rajawali

Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta. Kencana

Soedharyo Soimin. 1993. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta. Sinar Grafika

Subekti. 1996. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta. Pradanya Paramita

Trisno Yuwono. 1994. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Praktis*, Surabaya. Arkola.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Surabaya. Kencana Prenadamedia Group

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah