



SKRIPSI

**PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI
UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BANYUWANGI**

***CROSS-SECTOR LAND REGISTRATION PROGRAM AS AN EFFORT TO
OBTAIN LEGAL RIGHTS OF LAND IN BANYUWANGI DISTRICT***

Oleh

ELLA OKTAVIANI

NIM.150710101282

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI
UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BANYUWANGI**

***CROSS-SECTOR LAND REGISTRATION PROGRAM AS AN EFFORT TO
OBTAIN LEGAL RIGHTS OF LAND IN BANYUWANGI DISTRICT***

Oleh

ELLA OKTAVIANI

NIM.150710101282

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

Once you choose hope, anything's possible

“Sekali kamu menentukan harapan, maka semuanya sangat mungkin terwujud”¹

(Christopher Reeve)



¹ <https://inspirilo.com/motto-hidup/>, Diakses Pada 12 Maret 2019 Pukul 17.16.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua saya yang sangat saya hormati, Ayahanda Suradi dan Ibunda Sumilah;
2. Semua guru dan dosen yang telah memberikan ilmu, bimbingan, dan doa;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

**PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI UPAYA
MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BANYUWANGI**

*CROSS-SECTOR LAND REGISTRATION PROGRAM AS AN EFFORT TO
OBTAIN LEGAL RIGHTS OF LAND IN BANYUWANGI DISTRICT*

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum
dalam Progam Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Jember**

Oleh

ELLA OKTAVIANI

NIM.150710101282

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

PERSETUJUAN

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 25 MARET 2019**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.

NIP. 195612061983031003

Dosen Pembimbing Anggota

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI
UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI
KABUPATEN BANYUWANGI**

Oleh:

Ella Oktaviani
NIM. 150710101282

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi, dan Perguruan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 08

Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

Totok Sudaryanto, S.H., M.S.
NIP. 195701221982031002

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Dosen Anggota Penguji :

Dr. Jayus, S.H., M.Hum
NIP. 195612061983031003

.....

Warah Atikah S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ella Oktaviani

NIM : 150710101282

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BANYUWANGI** merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada insitusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 08 April 2019

Yang menyatakan

ELLA OKTAVIANI
NIM. 150710101282

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, tidak lupa salam hormat penulis sampaikan kepada seluruh keluarga, seluruh dosen dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember dan tak lupa juga para sahabat dari penulis. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, do'a, ketelitian, dorongan, semangat, dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril hingga skripsi yang berjudul **“PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BANYUWANGI”** dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan kali ini disampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan skripsi ini;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III yang telah memberikan bimbingan dan

motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Kedua orang tua saya, Ayahanda Suradi dan Ibunda Sumilah yang selalu memberikan kasih sayang, motivasi, doa dan semangat hingga skripsi ini selesai;
11. Kakak-kakak saya, Hastin Eka Ariyanti dan Revi Septiyaning Tiwi yang selalu memberikan semangat, doa serta dukungan kepada saya.
12. Seluruh keluarga besar saya yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada saya;
13. Semua teman-teman saya yang ada di Fakultas Hukum Universitas jember maupun yang berada di luar Fakultas Hukum Universitas Jember, Yuni Marhama, Safira Aulia Nisa, Citra Mustika Dewi, Mohammad Rizal Fadhilah, S.H., Zulvidda lillah, Galuh Apriliya, Nurul Zamjanah, Pinta Lailatul Badriah, Isnalita Nofta Rosalina, Vega Nia Pratiwi, dan Nelly Dwi Saputri yang telah memberikan bantuan, semangat serta masukan selama penyusunan skripsi ini;
14. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang saya hormati dan saya banggakan.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, April 2019

Penulis

RINGKASAN

Program pendaftaran tanah lintas sektor adalah program bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan dalam hal pembiayaan pelayanan sertifikasi hak atas tanah pada kantor pertanahan. Program pendaftaran tanah lintas sektor merupakan program pendaftaran tanah sistematis yang subjeknya hanya ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan yang belum memiliki sertipikat tanah dan memiliki permasalahan dalam hal mengakses permodalan pada perbankan. Pendaftaran tanah lintas sektor dinilai lebih menguntungkan bagi masyarakat, karena biayanya murah, pengurusannya tidak memakan waktu yang lama dan mudah. Hal ini dapat terjadi karena pengumpulan dan pendaftaran bidang tanah dilakukan secara serentak di sebagian/seluruh wilayah suatu desa/kelurahan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dibiayai oleh Anggaran pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Berdasarkan uraian di atas dalam skripsi ini penulis membagi menjadi 2 (dua) rumusan masalah yaitu: pertama, apa alasan hukum dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi. Kedua, apa hambatan dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui alasan hukum dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi. Serta untuk mengetahui hambatan dan solusinya pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif. Serta menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu terdapat bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dari penelitian tersebut, penulis mendapat kesimpulan, yaitu: alasan hukum dilakukan pendaftaran lintas sektor adalah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan ini dibentuk dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan penetapan hak dan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sementara, di Kabupaten Banyuwangi pendaftaran tanah lintas sektor dilaksanakan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Nomor 69/SK.35.10/IV/2018 tentang Penetapan Lokasi dan Target Kegiatan Sertipikat Hak Atas Tanah Lintas Sektor (Perikanan Budidaya dan Perikanan Tangkap) di Kabupaten Banyuwangi Tahun Anggaran 2018 dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Nomor 70/SK.35.10/IV/2018 tentang Penetapan Lokasi dan Target Kegiatan Sertipikat Hak Atas Tanah Lintas Sektor (Usaha Kecil dan Menengah) di Kabupaten Banyuwangi Tahun Anggaran 2018. Pendaftaran tanah lintas sector ini dilaksanakan di kabupaten Banyuwangi dalam rangka memperoleh jaminan

kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, serta dalam rangka peningkatan akses permodalan dengan menggunakan sertipikat hak atas tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), nelayan dan pembudidaya ikan.

Hambatan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi, dapat dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internal bukan berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi karena Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi tidak mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya. Hambatan internal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor berasal dari dinas terkait khususnya dinas Koperasi dan Usaha Kecil dan menengah, karena kurang kooperatif dan kurang berperan secara aktif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor. Hal tersebut dapat diatasi dengan melakukan koordinasi dan evaluasi secara langsung dengan dinas terkait. Selain itu, Di sisi lain juga terdapat hambatan eksternal yang berasal dari masyarakat berupa masih banyak dijumpai adanya ketidaklengkapan persyaratan dokumen pendaftaran tanah dari peserta pendaftaran tanah lintas sektor. Hambatan ini diatasi memberikan kesempatan kepada masyarakat peserta pendaftaran tanah lintas sektor untuk melengkapi dokumennya dan diikutsertakan dalam pendaftaran tanah lintas sektor di tahun selanjutnya.

Dan saran yang saya berikan terkait pembahasan yang saya angkat dalam penulisan skripsi ini yaitu, pertama, mengingat manfaat pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor ini sangat besar baik dari sudut pandang pemerintah maupun masyarakat, sebaiknya pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor sebagai salah satu alternatif dalam pendaftaran tanah dilaksanakan secara kontinyu di berbagai wilayah Republik Indonesia, yang mana hal ini akan berdampak pada kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Kedua, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) sebagai lembaga penting dalam pendaftaran tanah hendaknya dapat mengantisipasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor, sehingga apabila di tahun-tahun berikutnya terjadi kegiatan serupa dapat dilakukan dengan lebih baik. Antisipasi dapat dilakukan dengan melakukan koordinasi dengan baik dengan dinas yang berkaitan dan melakukan sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah lintas sektor sehingga masyarakat dapat lebih mengetahui arti pentingnya sertipikat hak atas tanah.

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
RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Metode Penelitian.....	8
1.5.1 Tipe Penelitian.....	8
1.5.2 Pendekatan Masalah	9
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	10
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	11
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah	14
2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	14
2.1.2 Pengertian Tanah.....	15
2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah	16
2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	20
2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah	20
2.2.2 Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	21
2.2.3 Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	22

2.3 Pendaftaran Tanah.....	24
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	24
2.3.2 Asas Pendaftaran Tanah.....	25
2.3.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	25
2.3.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	26
2.3.5 Sistem Pendaftaran Tanah.....	28
2.3.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	28
2.3.7 Sertifikat Tanah.....	29
2.4 Pendaftaran Tanah Lintas Sektor.....	30
BAB 3. PEMBAHASAN	35
3.1 Alasan Hukum Dilakukan Program Pendaftaran Tanah Lintas Sektor Di Kabupaten Banyuwangi.....	35
3.2 Hambatan dan Solusinya Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Lintas Sektor Di Kabupaten Banyuwangi.....	35
BAB 4. PENUTUP	83
4.1 Kesimpulan	83
4.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan kebutuhan manusia yang mendasar dan sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari. Manusia hidup, mempertahankan keturunannya dan melakukan segala kegiatan diatas tanah. Selain itu manusia juga dapat memperoleh bahan pangan dengan cara memanfaatkan dan mengolah tanah dengan baik. Manusia membutuhkan tanah tidak hanya selama masa hidupnya, bahkan saat meninggal manusia memerlukan tanah untuk tempat penguburannya. Dapat dikatakan, bahwa dalam segala aspek manusia membutuhkan tanah karena hampir seluruh aktivitas hidup manusia dan makhluk lainnya erat kaitannya dengan tanah.²

Kebutuhan akan tanah yang sangat tinggi, membuat manusia selalu berupaya untuk memiliki dan menguasai tanah. Berbagai cara dilakukan manusia agar dapat menguasai tanah dan mempertahankan tanah dari pihak lain. Penguasaan tanah ini dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Manusia dapat hidup senang dan berkecukupan apabila mereka dapat menggunakan tanah yang dimiliki atau dikuasainya dengan baik dan sesuai dengan hukum alam yang berlaku. Selain itu manusia akan hidup tenang dan damai apabila dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dari hukum positif yang berlaku di dalam suatu masyarakat.³

Keadaan tanah yang bersifat statis, sementara manusia terus berkembang serta diikuti dengan meningkatnya pembangunan berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan tanah yang saat ini dirasakan semakin mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan sulit dimiliki. Ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah dan persediaan tanah dapat menimbulkan berbagai permasalahan dibidang pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, kepastian hukum akan tanah menjadi hal yang mutlak demi melindungi

² MARIHOT P. SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 1.

³ G. Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1991, hlm. 1.

pihak-pihak yang berkepentingan dari masalah pertanahan. Kepastian hukum akan tanah harus ada untuk menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu diperlukan hukum pertanahan yang mengatur masalah pertanahan yang didalamnya harus mengandung aspek fungsi tanah bagi kelangsungan hidup manusia dalam bermasyarakat, hak dan kewajiban manusia terhadap pemilikan dan pendayagunaan tanah serta adanya aspek politik dan kebijaksanaan pemerintah dalam mengatur pertanahan bagi warga negaranya.⁴

Dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau selanjutnya disebut UUD NRI 1945, diatur mengenai masalah pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa :

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

Penjelasan dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yaitu bahwa pemerintah sebagai badan penguasa atas segala bentuk tanah yang terdapat di tanah air Indonesia, dengan maksud agar pemerintah dapat mengatur penggunaan tanah-tanah tersebut oleh rakyat Indonesia, sehingga dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya, dipelihara sebagaimana mestinya, terjamin kelestariannya dan tetap menjadi tanah yang produktif bagi kelangsungan hidup seluruh rakyat Indonesia.⁵

Sebagai amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini dibentuk oleh pemerintah untuk mengatasi segala permasalahan di bidang pertanahan. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini, perhatian pemerintah mengenai masalah pertanahan tampak lebih jelas dan tegas, karena pemerintah dapat mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Selain itu, pemerintah dapat pula menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, serta pemerintah

⁴ Edy Nuryanto, Tesis : *Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya (SMS) Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2006, hlm. 1.

⁵ G. Kartasapoetra dkk, *Op.Cit*, hlm. 164.

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, untuk mencapai salah satu tujuan UUPA tersebut dan menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, telah diatur dalam UUPA bahwa harus dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.⁷

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam UUPA diselenggarakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Selanjutnya, dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) serta Pasal 38 ayat (1) UUPA mengatur keharusan bagi pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.⁸

Pentingnya pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah karena tanah yang telah didaftar menjadi jelas mengenai status haknya, sehingga tanah tersebut dapat bebas dari segala gugatan orang lain.⁹ Selain itu, pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak tersebut, peralihannya ataupun hapusnya karena jangka waktunya telah berakhir (kecuali hak milik).¹⁰

Setelah diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah ditindaklanjuti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta

⁶ *Ibid*, hlm. 164.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 72.

⁸ Edy Nuryanto, *Op.Cit*, hlm. 4.

⁹ A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan (i)), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Penerbit Mandar Maju, 1999, hlm. 10.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 40.

peraturan pelaksanaannya. Dengan dibentuknya peraturan pemerintah tersebut yang berlandaskan oleh UUPA dan pengaturan teknis yang ada, diharapkan tercapainya pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dan tujuan pendaftaran tanah yang sempurna dapat terwujud.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, terdapat perluasan mengenai tujuan pendaftaran tanah. Disebutkan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu selain untuk memberikan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta bagi pemerintah dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pada dasarnya pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. 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. 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 Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹¹

Sementara, 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 permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu sepihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹² Namun, terdapat permasalahan dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik yang dialami oleh masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu mahal biaya pendaftaran tanah, pengurusannya yang sulit dan memakan waktu cukup lama, sehingga membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

¹¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 474.

¹² *Ibid*, hlm. 475.

Hal ini tentunya menghambat terwujudnya administrasi di bidang pertanahan, karena masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar di Indonesia.

Salah satu cara yang sangat efektif untuk mewujudkan administrasi di bidang pertanahan adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis dikatakan lebih efektif daripada pendaftaran tanah secara sporadik, karena biaya untuk melakukan pendaftaran tanah lebih ringan serta pengurusannya lebih mudah dan cepat karena dilakukan secara bersama-sama. Untuk itu, pemerintah menyelenggarakan program pendaftaran tanah secara sistematis diseluruh wilayah Indonesia untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Salah satu program pendaftaran tanah secara sistematis yang dibentuk oleh pemerintah adalah program pendaftaran tanah lintas sektor. Program ini merupakan salah satu program pendaftaran tanah untuk mengatasi permasalahan dalam pendaftaran tanah, karena program lintas sektor disubsidi langsung oleh pemerintah sehingga biayanya ringan, mudah pengurusannya dan cepat karena dilakukan secara sistematis.

Program pendaftaran tanah lintas sektor adalah program bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan dalam hal pembiayaan pelayanan sertipikasi hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Program pendaftaran tanah lintas sektor merupakan program pendaftaran tanah sistematis yang subjeknya hanya ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan yang belum memiliki sertipikat tanah dan memiliki permasalahan dalam hal mengakses permodalan pada perbankan.¹³

Program ini dibentuk sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang bertujuan untuk mempermudah masyarakat untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat untuk menjamin kepastian hukum. Selain itu, program ini dibentuk untuk mendorong dan menopang usaha serta untuk meningkatkan permodalan bagi masyarakat yang bekerja di bidang Usaha

¹³ Wawancara dengan Bapak Purwanto, Kasubsi Pendaftaran Tanah pada seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi di Banyuwangi, pada tanggal 18 Desember 2018.

Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan memperoleh kredit dari perbankan dan/atau lembaga keuangan non bank untuk peningkatan usaha dan pengembangan ekonomi produktif. Program pendaftaran tanah lintas sektor dibiayai oleh Anggaran pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sehingga tidak ada penarikan biaya untuk pengurusan sertifikat kepada peserta program. Program ini berbeda dengan program pendaftaran sistematis lainnya, karena apabila pendaftaran sistematis lainnya hanya dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), dalam program ini BPN RI kerjasama dengan sektor lain, yaitu Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Pertanian, dan Dinas Kelautan dan Perikanan.

Sebagai upaya mewujudkan tertib administrasi dan meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan di Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi pada tahun 2018, pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi menyelenggarakan program pendaftaran tanah lintas sektor bagi masyarakat yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), nelayan tangkap dan nelayan budidaya di 6 Desa yang tersebar di 3 kecamatan Kabupaten Banyuwangi. Untuk Usaha Kecil dan Menengah (UKM) dilaksanakan di Desa Karangbendo Kecamatan Rogojampi dan Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar, untuk nelayan dilaksanakan di di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar dan Desa Kedungsari Kecamatan Tegaldlimo, dan untuk pembudidaya ikan dilaksanakan di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar dan Desa Tembokrejo Kecamatan Muncar.¹⁴ Program pendaftaran tanah lintas sektor ini dilaksanakan di Kabupaten Banyuwangi karena masih banyak masyarakat yang belum mempunyai sertifikat atas tanah hak miliknya, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Di tahun-tahun sebelumnya juga telah dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor ini di beberapa kecamatan di Kabupaten Banyuwangi.

Namun demikian, yang menjadi permasalahan yaitu dalam melaksanakan suatu kegiatan, khususnya dalam melaksanakan program pendaftaran tanah lintas

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Purwanto, Kasubsi Pendaftaran Tanah pada seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi di Banyuwangi, pada tanggal 17 Desember 2018.

sektor pasti terdapat atau terjadi kendala-kendala/ hambatan-hambatan yang dialami baik dari pemerintah maupun dari masyarakat, yang mana hal tersebut tentunya akan menghambat pelaksanaan tertib administrasi pertanahan dan menghambat upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, perlu dikaji mengenai apakah yang menjadi alasan hukum dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi dan juga perlu dikaji mengenai apa saja hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi.

Sehubungan dengan latar belakang di atas, maka penulis menyusun penelitian skripsi dengan judul : **PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BANYUWANGI.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini :

1. Apa alasan hukum dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi ?
2. Apa hambatan dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui alasan hukum dilakukan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan yaitu mengenai program pendaftaran tanah lintas sektor sebagai upaya memperoleh kepastian hukum hak atas tanah.

2. Manfaat Secara Praktis

Penulis berharap dapat memberi sumbangan kepada pihak-pihak yang terkait, khususnya kepada pemilik tanah, serta Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berkaitan langsung dengan permasalahan pertanahan, khususnya mengenai program pendaftaran tanah lintas sektor.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan, yang bertujuan lebih mengetahui dan lebih memperdalam segala segi kehidupan. Dalam hal ini penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis.¹⁵ Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.¹⁶ Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. Suatu penelitian dikatakan telah dimulai, apabila seseorang berusaha memecahkan suatu masalah ilmiah dengan metode-metode penelitian.

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.¹⁷ Metode penelitian digunakan sebagai pedoman dalam menganalisa suatu permasalahan agar memperoleh kesimpulan terakhir yang mendekati kebenaran objektif dan nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode penelitian dalam hal ini meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum dan analisis hukum.

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam hal ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2014, hlm. 3.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 43.

¹⁷ Rosady Ruslan, *Metode Penelitian PR dan Komunikasi*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 24.

kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.¹⁸ Jadi, titik fokus pada penelitian ini berkaitan dengan kaidah-kaidah atau norma-norma yang berlaku pada hukum positif yang kemudian dihubungkan dalam suatu permasalahan yang terdapat dalam pembahasan. Dalam hal ini permasalahannya berkaitan dengan apa alasan hukum dan hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*). Dengan pendekatan-pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Berkaitan dengan isu hukum yang dibahas oleh penulis, penulis menggunakan 2 macam pendekatan, yaitu :

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.¹⁹ Pendekatan perundang-undangan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Dengan pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-

¹⁸ OS Yudiono, *Metode Penelitian (Pdf)*, <http://digilib.ac.id/525/8/BAB%20III.pdf>, diakses pada tanggal 01 November 2018, pukul 14.00.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hlm. 142.

Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang, serta membuka kesempatan bagi peneliti untuk memahami kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu.

b. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan konseptual ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pandangan-pandangan dan doktrin yang sesuai dengan penelitian yang dijadikan argumentasi hukum untuk memecahkan isu hukum.²⁰

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer (*Primary Source*)

Bahan hukum primer adalah adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*) artinya bersifat mengikat.²¹ Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

²⁰ Saiful Anam, *Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum*, <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada tanggal 05 November 2018, pukul 7.38.

²¹ Dyah Ochtorina Susanti-A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 52.

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder (*Secondary Source*)

Penelitian hukum yang beranjak pada bahan hukum primer, baik yang berwujud peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim adalah tidak akan dapat dengan mudah untuk memahami isi peraturan perundang-undangan atau putusan hakim itu. Peneliti akan lebih mudah memahami ketika peneliti membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian.²² Bahan hukum sekunder memberikan tinjauan yang luas tentang pokok persoalan dan mengidentifikasi perundang-undangan (*statutes*), regulasi (*regulations*), ketentuan-ketentuan pokok (*constitutional provision*) dan kasus-kasus penting yang berkaitan dengan topik penelitian.²³ Bahan-bahan hukum sekunder ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yaitu berkaitan dengan buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan dengan topik penelitian.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum.

²² *Ibid.* hlm. 52.

²³ *Ibid.*, hlm. 90.

Dalam penelitian ini, setelah semua bahan hukum terkumpul, maka bahan tersebut kemudian dianalisis. Metode analisis yang digunakan adalah metode deduktif yaitu metode yang berpangkal dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti.²⁴ Dalam penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut²⁵ :

1. Mengidentifikasi dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah di bangun dalam kesimpulan.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.* hlm. 84.

²⁵ *Ibid*, hlm. 213.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan yang diberikan kepada pemegang haknya untuk melakukan sesuatu terhadap tanah yang dihakinya. “sesuatu” yang dimaksud tersebut merupakan suatu perbuatan yang boleh, wajib atau dilarang untuk dilakukan oleh pemegang hak dan merupakan tolak ukur yang menjadi pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah yang bersangkutan.²⁶

Selain itu, hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, apabila belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Hak penguasaan atas tanah juga dapat diartikan sebagai suatu *hubungan hukum konkret*, apabila telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang dan/atau badan hukum sebagai subyeknya atau pemegang haknya. Misalnya hak-hak atas tanah yang disebut dalam Ketentuan Konversi UUPA.²⁷

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam UUPA telah diatur mengenai urutan hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan tanah yang paling tinggi, yang memiliki aspek hukum keperdataan dan hukum publik.²⁸

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari negara berasal pada hak bangsa dan memiliki aspek hukum publik, pelaksanaan wewenang dapat dilimpahkan kepada pihak lain dalam bentuk hak pengelolaan.²⁹

²⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 262.

²⁷ *Ibid*, hlm. 25.

²⁸ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha ilmu, 2011, hlm. 48.

²⁹ *Ibid*, hlm. 48.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam Pasal 3 UUPA menyebutkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan hak penguasaan tanah yang pemegang haknya adalah masyarakat hukum adat. Hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat dapat dilaksanakan sepanjang menurut kenyataannya masyarakat hukum adat tersebut masih ada. Hak ulayat masyarakat hukum adat ini beraspek perdata dan publik.

4. Hak-Hak Perorangan/ Individu.

Hak-hak perorangan/ individu adalah hak penguasaan atas tanah yang semuanya memiliki aspek perdata. Hak ini terdiri dari hak-hak atas tanah, wakaf dan hak jaminan atas tanah.³⁰

2.1.2 Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas di suatu tempat yang ada batasnya dan di dalamnya terdapat bahan-bahan dari bumi (pasir, cadas, napal dan sebagainya). Pengertian tanah meliputi juga permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.³¹

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya mencakup sebagian tubuh bumi yang berada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya, dengan adanya pembatasan yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu : hanya digunakan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan pemakaian tanah yang bersangkutan dengan batas-batas yang diatur dalam UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Kedalaman tubuh bumi dan ketinggian ruang yang dapat digunakan ditentukan oleh tujuan penggunaan tanah yang bersangkutan dengan batas-batas yang wajar dan perhitungan teknis mengenai pemegang haknya maupun kemampuan tubuh bumi itu sendiri berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³²

³⁰ Boedi harsono, *Op.Cit*, Hlm. 24.

³¹ *Ibid*, hlm. 7.

³² *Ibid*, hlm. 262.

2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat beberapa macam hak atas tanah, yaitu :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan
- g. Hak-hak yang bersifat sementara

Penjelasan tentang macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan diatas, yaitu sebagai berikut :

a. Hak Milik (Pasal 20-27 UUPA)

Dalam Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa hak milik merupakan hak yang dapat dipunyai seseorang atas suatu tanah secara turun temurun, terkuat dan terpenuh. Penggunaan hak milik ini harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPA. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh perseorangan (WNI) dan badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.³³

b. Hak Guna Usaha (HGU) (Pasal 28-34 UUPA)

Dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa, Hak guna usaha adalah hak untuk mengupayakan tanah yang dikuasai negara secara langsung dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam UUPA yang tercantum dalam pasal 29. Hak guna usaha digunakan untuk kepentingan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Kriteria tanah yang dapat diberikan sebagai tanah hak guna usaha adalah tanah negara yang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Apabila tanah yang akan diberikan sebagai hak guna usaha adalah kawasan hutan, maka hak guna usaha hanya dapat diberikan setelah tanah tersebut dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.

³³ Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 62.

2. Apabila tanah yang akan diberikan sebagai hak guna usaha telah dikuasai dengan hak tertentu, maka pelaksanaan hak guna usaha hanya dapat dilakukan setelah diselesaikannya pelepasan hak dengan tata cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Apabila diatas tanah yang akan diberikan sebagai hak guna usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain dengan alas hak yang sah, maka pemegang hak guna usaha yang baru wajib memberikan ganti rugi kepada pemilik tanaman atau bangunan.³⁴

Luas minimum tanah hak guna usaha bagi perseorangan adalah 5 hektar dan luas maksimumnya adalah 25 hektar. Sementara bagi badan hukum, luas minimal tanah hak guna usaha adalah 5 hektar dan luas maksimalnya ditentukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Republik Indonesia (BPNRI).³⁵

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak guna usaha dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Indonesia. Hak guna usaha dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 tahun untuk pertama kali, dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 25 tahun, serta dapat diperbaharui haknya dengan jangka waktu paling lama 35 tahun.³⁶

c. Hak Guna Bangunan (HGB) (Pasal 35-40 UUPA)

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa hak guna bangunan adalah hak mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu maksimal 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan mempunyai kedudukan di Indonesia.³⁷ Hak guna bangunan dapat terjadi melalui beberapa cara yaitu, beralih dan dialihkan, penetapan pemerintah, perjanjian autentik antara pemilik tanah dengan pemegang hak guna bangunan.

³⁴ Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 62.

³⁵ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso (i)), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia group, 2015, hlm. 48.

³⁶ *Ibid*, hlm. 49.

³⁷ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar grafika, 2015, hlm. 191.

d. Hak Pakai (Pasal 41-43 UUPA)

Hak pakai adalah hak untuk mengolah dan /atau mengambil hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah yang dimiliki orang lain dengan jangka waktu tidak tertentu. Hak pakai dapat diberikan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang selama maksimal 25 tahun atau tidak tentukan jangka waktunya selama tanah masih digunakan.³⁸

Hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan memiliki kedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak Sewa (Pasal 44-45 UUPA)

Hak sewa adalah hak untuk mempergunakan tanah yang dipunyai oleh orang lain untuk kepentingan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanah sejumlah uang sebagai sewa. Yang dapat memiliki hak sewa yaitu, warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Hak sewa dapat terjadi karena adanya perjanjian antara pemilik tanah dengan penyewa. Selain itu juga dapat terjadi karena konversi.³⁹

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 UUPA)

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat berkaitan dengan adanya hak ulayat. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak-hak tersebut diatur dengan undang-undang tersendiri. Hak memungut hasil hutan diatur oleh UU No. 19 Tahun 2004 tentang Kehutanan, sementara hak membuka tanah diatur dengan undang-undang lain.⁴⁰

g. Hak-hak yang bersifat sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak telah dijelaskan diatas. Hak-hak ini diatur dalam pasal 53, yaitu sebagai berikut :

³⁸ *Ibid*, hlm. 192.

³⁹ Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 72.

⁴⁰ Umar Said Sugiarto, *Op.Cit*, hlm. 194.

1. Hak Gadai

Hak gadai yang dimaksud merupakan pengertian dari “jual gadai” yang berasal dari hukum adat. Jual gadai adalah penyerahan tanah oleh pemilik tanah kepada pihak lain dengan membayar sejumlah uang yang telah disepakati kepada pemilik tanah dengan membuat perjanjian bahwa pemegang tanah gadai akan mengembalikan tanah setelah pemilik tanah mengembalikan uang yang telah diterimanya.⁴¹

Seseorang menggadaikan tanah dengan tujuan untuk meminjam uang dengan menjadikan tanah miliknya sebagai jaminan. Pemilik tanah akan mendapatkan tanahnya kembali apabila pemilik tanah sudah mengembalikan uang pokok beserta bunganya kepada pemegang tanah gadai. Apabila pemilik tanah belum dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya, maka tanah gadai akan tetap dikuasai oleh pemegang tanah gadai.⁴²

2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil timbul karena adanya perjanjian bagi hasil antara pemilik tanah dengan penggarap dengan pertimbangan hasil yang telah disepakati. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diselenggarakan antara pemilik tanah dengan seseorang dengan badan hukum, yang disebut penggarap, yang mana penggarap diperbolehkan oleh pemilik tanah untuk mengadakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, yang kemudian hasilnya dibagi untuk kedua belah pihak menurut pertimbangan yang telah disetujui sebelumnya.⁴³

3. Hak Menumpang

Hak menumpang berasal dari hukum adat, yang berarti hak yang memperbolehkan seseorang mendirikan bangunan dan mendiami tanah pekarangan milik orang lain, dengan tidak membayar uang sama sekali kepada pemilik pekarangan. Hak menumpang ini merupakan bentuk lain dari hak pakai atas tanah, namun sifatnya sangat lemah karena pemilik tanah dapat meminta tanahnya kembali sewaktu-waktu, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenal bayaran. Dalam praktik, hak menumpang ini tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis yang bertujuan membantu seseorang yang tidak memiliki tempat tinggal

⁴¹ *Ibid*, hlm. 194.

⁴² *Ibid*, hlm. 195.

⁴³ Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 73.

atau tempat untuk bekerja, sehingga memperbolehkan tanah pekarangannya ditempati untuk sementara.⁴⁴

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah hak yang memberi wewenang kepada penyewa tanah untuk menguasai dan mengerjakan tanah pertanian milik orang lain. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUPA, hak sewa tanah pertanian ini tidak sesuai/bertentangan dengan prinsip yang menyatakan bahwa tanah pertanian harus diusahakan oleh pemilik tanah sendiri secara aktif. Oleh karena itu, hak sewa tanah pertanian memberi kemungkinan terjadinya pemerasan terhadap orang/golongan lain, khususnya bagi yang tidak mempunyai tanah pertanian.⁴⁵

2.2 Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa hak milik merupakan hak yang dapat dipunyai seseorang atas suatu tanah secara turun temurun, terkuat dan terpenuh dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Sifat-sifat yang dimiliki hak milik yaitu turun-temurun, terkuat dan terpenuh ini membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lain. Turun-temurun berarti hak milik dapat terus dimiliki oleh pemiliknya selama masih hidup dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya apabila pemiliknya telah meninggal dunia. Terkuat memiliki arti bahwa hak milik tidak memiliki batas waktu tertentu, dapat dipertahankan dari gangguan orang lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya wewenang yang diberikan hak milik atas tanah kepada pemilik tanah paling luas dibanding hak atas tanah lain dan menjadi induk bagi hak atas tanah lain.⁴⁶

Yang dimaksud penggunaan hak milik ini harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, yaitu dalam menggunakan hak milik tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib memperhatikan sifat, tujuan dan keadaan tanahnya, harus seimbang antara kepentingan pribadi dengan kepentingan orang lain, dan harus memelihara tanah dengan baik agar terjaga kesuburannya dan tidak menyebabkan tanah menjadi

⁴⁴ Umar Said Sugiarto, *Op.Cit*, hlm. 196.

⁴⁵ Samun Ismaya, *Loc.Cit*, hlm. 73.

⁴⁶ Urip Santoso (i), *Op.Cit*, hlm. 38.

rusak.⁴⁷ Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan (WNI) dan badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

2.2.2 Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 22 UUPA, ditetapkan tiga cara terjadinya hak milik atas tanah yaitu :

1. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Berdasarkan hukum adat terdapat dua cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu dengan pembukaan tanah (pembukaan hutan) dan dengan lidah tanah (aanslibbing). Pembukaan tanah adalah suatu tempat yang awalnya berupa hutan dibuka menjadi tanah pertanian, tanah bagi permukiman, dan tanah untuk keperluan bersama masyarakat hukum adat yang dilakukan oleh masyarakat hukum adat secara bersama-sama dan dipimpin oleh kepala adat. Tanah yang awalnya berasal dari hutan ini kemudian dibagikan kepada masyarakat hukum adat secara perseorangan. Sementara lidah tanah adalah munculnya tanah yang ada di tepi sungai akibat adanya peristiwa alam atau bukan karena perbuatan manusia, yang mana tanah ini semakin lama semakin memadat sehingga bisa ditanami. Menurut hukum adat, lidah tanah menjadi hak dari pemilik tanah yang berbatasan.⁴⁸

2. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Dalam hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, asal tanahnya dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini dapat terjadi dengan mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang area kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.⁴⁹

3. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena diciptakan oleh undang-undang, seperti yang telah diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.⁵⁰

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 38.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 40.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 40.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 41.

2.2.3 Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA ditetapkan faktor-faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak milik atas tanah, yaitu :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
 1. Pencabutan hak oleh negara berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 2. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya;
 3. Tanahnya ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

Penjelasan mengenai faktor-faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak milik atas tanah yang telah disebutkan diatas, yaitu sebagai berikut :

- a. Tanahnya Jatuh Kepada Negara :
 5. Pencabutan Hak oleh Negara Berdasarkan Pasal 18 UUPA

Dalam ketentuan Pasal 18 UUPA, dinyatakan bahwa untuk kepentingan Umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah tidak terkecuali termasuk hak milik dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.⁵¹

6. Penyerahan secara Sukarela oleh Pemiliknya

Penyerahan sukarela oleh pemiliknya adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara.⁵²

7. Tanahnya Ditelantarkan

Tanah terlantar adalah tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaanya. Tanah terlantar ini diatur dalam Peraturan

⁵¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 2013, hlm. 111.

⁵² Urip Santoso (i), *Op.Cit*, hlm. 45.

Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.⁵³

8. Karena Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, diatur mengenai subjek hak milik atas tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Menurut ketentuan ini dijelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat hapus apabila tanah tersebut dimiliki orang asing termasuk juga warga negara Indonesia yang telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia sehingga menjadi orang asing, yang diperoleh karena perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya atau karena pewarisan tanpa wasiat, pencampuran harta, termasuk didalamnya karena perkawinan. Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, apabila hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak milik tersebut hapus karena hukum dan status tanahnya kembali menjadi tanah negara, dan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.⁵⁴

Sementara menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, diatur mengenai pemindahan hak milik atas tanah kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Dijelaskan bahwa setiap melakukan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁵⁵

b. Tanahnya Musnah

Tanah musnah ini sering terjadi tempat yang lokasinya berbatasan dengan dengan bibir pantai laut, danau atau sungai di samping yang musnah atau hilang

⁵³ *Ibid*, hlm. 45.

⁵⁴ Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hlm. 112.

⁵⁵ Urip Santoso (i), *Op.Cit*, hlm. 46-47.

karena bencana alam dan tidak mungkin dipulihkan kembali keberadaannya misalnya, karena longsor atau tertimbun guguran letusan gunung berapi (erupsi).⁵⁶

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah teknis untuk suatu rekaman, menyatakan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang artinya suatu unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang jelas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁵⁷

Sementara secara yuridis, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian 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 daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bidang tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Bagi tanah negara, berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, karena untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan tidak diterbitkan sertipikat. Sementara bagi objek pendaftaran tanah yang lain di

⁵⁶ Rusmadi Murad, *Loc. Cit*, hlm. 112.

⁵⁷ A.P. Parlindungan (i), *Op. Cit*, hlm. 18-19.

daftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran tanah dan buku tanah serta diterbitkan sertipikat.⁵⁸

2.3.2 Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan asas :

1. Asas Sederhana

Maksud dari asas ini adalah supaya ketentuan-ketentuan pokok ataupun prosedur pendaftaran tanah bisa dipahami dengan mudah bagi pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya bagi para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Maksud dari asas ini yaitu bahwa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat sehingga bisa memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah tersebut.

3. Asas Terjangkau

Maksud dari asas ini yaitu dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya harus memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Asas ini menuntut terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan.

5. Asas Terbuka

Maksud dari asas ini yaitu agar masyarakat dapat mengetahui dan memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten/ Kota.⁵⁹

2.3.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

⁵⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 74.

⁵⁹ Umar said dkk, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi)*, Malang, Setara Pers, 2016, hlm. 219-220.

- a. 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. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA. Karena memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.⁶⁰
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Recht Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Oleh karena itu setiap bidang tanah dan satuan rumah susun wajib didaftar demi mewujudkan tertib administrasi pertanahan.⁶¹

2.3.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (*Opzet atau Ini-tial Registration*)

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 475.

⁶¹ Umar said dkk, *Op.Cit*, hlm. 222.

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

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. 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 Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁶²

Pendaftaran tanah secara sporadis 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 sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu sepihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁶³

Dari kedua jenis pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut, pendaftaran tanah secara sistematis yang lebih diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding Atau Maintenance*)

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan yang dimaksud misalnya akibat beralinya atau berubahnya nama pemegang hak yang sudah didaftar, hapus atau perpanjangan jangka waktu yang sudah berakhir, dan terjadi pemecahan, pemisahan dan

⁶² Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 474.

⁶³ *Ibid*, hlm. 475.

penggabungan bidang tanah yang haknya telah didaftar. Perubahan-perubahan ini wajib didaftarkan oleh pemegang haknya agar data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.⁶⁴

2.3.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Terdapat dua sistem pendaftaran tanah yang dikenal dalam hukum pertanahan, yaitu :

1. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak, suatu akta harus ada dalam setiap pencatatan hak sebagai alat bukti, namun dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, tetapi haknya yang diciptakan.

2. Sistem Pendaftaran Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta ini, akta adalah data yuridis, sehingga akta tersebut yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftar tanah ini sifatnya pasif dan tidak melaksanakan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁶⁵

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak. Bukti bahwa sistem pendaftaran hak yang digunakan di Indonesia tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dirangkum dan disajikan serta penerbitan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang telah didaftar.⁶⁶

2.3.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam hukum pertanahan dikenal dengan adanya dua sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif ini mempunyai fungsi yaitu memberikan jaminan kepastian hukum yang sempurna kepada orang yang namanya telah terdaftar dalam buku tanah karena tidak dapat dibantah lagi meskipun orang tersebut bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Hal-hal yang tertulis dalam buku pendaftaran

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 475.

⁶⁵ Edy Nuryanto, *Op.Cit*, hlm. 21.

⁶⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 477.

tanah dan surat-surat bukti hak yang telah dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif ini, surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang artinya bahwa keterangan-keterangan yang terdapat dalam surat-surat tersebut memiliki kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat pembuktian yang sebaliknya. Sistem ini memiliki ciri yaitu pendaftaran tanah yang dilaksanakan pemegang hak tidak memberikan jaminan sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dapat dibantah meskipun ia telah beritikad baik.

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsur positif ini tampak dari dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) serta Pasal 38 ayat (2) UUPA.⁶⁷

2.3.7 Sertipikat Tanah

Akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftar dinamakan sertipikat. Menurut Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat yaitu salinan buku dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah 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

⁶⁷ Edy Nuryanto, *Op.Cit*, hlm. 22.

buku tanah.⁶⁸ Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang mengandung maksud bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum sepanjang tidak ada alat pembuktian yang sebaliknya. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang memiliki sifat, yaitu sebagai berikut:

1. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak yang Bersifat Kuat

Sifat sertipikat tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain yaitu sertipikat atau petuk pajak bumi (kutipan *letter c*).⁶⁹

2. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak yang Mutlak

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor, sertipikat sebagai tanda bukti hak yang mutlak apabila dipenuhi unsur-unsur kumulatif, yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah;
- b. Sertipikat diterbitkan atas nama orang atau badan hukum;
- c. Hak atas tanah yang diperoleh dengan itikad baik;
- d. Hak atas tanah yang dikuasai secara nyata;
- e. Sertipikat telah berusia 5 (lima) tahun.

Apabila kelima unsur tersebut diatas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertipikat, maka pihak lain tidak dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Apabila kelima unsur tersebut dipenuhi secara bersama-sama oleh pemilik sertipikat, maka sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak menjadi mutlak.⁷⁰

2.4 Pendaftaran Tanah Lintas Sektor

Program pendaftaran tanah lintas sektor adalah program bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan dalam hal pembiayaan pelayanan sertipikasi hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

⁶⁸ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso (ii)), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 45.

⁶⁹ Urip Santoso (i), *Op.Cit.*, hlm. 168.

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 173-175.

Program pendaftaran tanah lintas sektor merupakan program pendaftaran tanah sistematis yang subjeknya hanya ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan Pembudidaya ikan yang belum memiliki sertipikat tanah dan memiliki permasalahan dalam hal mengakses permodalan pada perbankan. Program ini dinamakan sebagai program lintas sektor karena program ini bukan hanya dari satu instansi saja, melainkan kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) bersama dengan sektor lain, yaitu Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Pertanian, dan Dinas Kelautan dan Perikanan .

Program pendaftaran tanah lintas sektor ini merupakan rencana strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai program prioritas nasional. Program ini dibentuk sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang bertujuan untuk mempermudah masyarakat untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat untuk menjamin kepastian hukum. Selain itu, program ini dibentuk untuk mendorong dan menopang usaha serta untuk meningkatkan permodalan bagi masyarakat yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), pertanian, nelayan dan pembudidaya ikan dengan menggunakan sertipikat tanah sebagai jaminan memperoleh kredit dari perbankan dan/atau lembaga keuangan non bank untuk peningkatan usaha dan pengembangan ekonomi produktif sehingga usaha yang dilakukan menjadi lebih berkembang dan masyarakat menjadi lebih sejahtera.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah ini, kualifikasi, inventarisasi dan identifikasi subjeknya ditentukan oleh sektor terkait, misalnya kualifikasi nelayan dan pembudidaya ikan oleh Dinas Kelautan dan Perikanan, Usaha Kecil dan Menengah (UKM) oleh Dinas Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, petani oleh Dinas Pertanian. Sementara, kegiatan sertifikasi hak atas tanah adalah domain dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), sehingga kegiatan sertifikasi hak atas tanah dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor harus dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI). Hal ini yang membedakan program ini dengan program

pendaftaran tanah sistematis lainnya, yang mana kualifikasi dan seleksi subjeknya ditentukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI)⁷¹.

Dalam pelaksanaannya, program pendaftaran tanah lintas sektor dibiayai oleh Anggaran pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sehingga tidak ada penarikan biaya untuk pengurusan sertipikat kepada pemohon (peserta program) dalam program pendaftaran tanah lintas sektor. Adapun biaya yang harus dikeluarkan adalah biaya materai dan patok tanda batas, Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPH) dari pengalihan atas tanah dan bangunan yang terkena ketentuan perpajakan menjadi beban kewajiban pemohon (peserta program).

Dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor, tentu saja diperlukan payung hukum. Adapun landasan hukum yang digunakan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam kegiatan lintas sektor ini dikenal tiga tahapan kegiatan, yaitu pra sertipikasi hak atas tanah, sertipikasi hak atas tanah dan pasca sertipikasi hak atas tanah. Tahapan pra dan pasca dilaksanakan oleh sektor terkait bersama dengan pihak Kantor Pertanahan, sedangkan tahapan sertipikasinya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN RI). Tahapan kegiatan pra menjadi penting apalagi bila dilaksanakan pada tahun sebelumnya, sehingga terinventarisasi dan

⁷¹ Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *FAQs Pemberdayaan Masyarakat dan Sertipikasi HAT Lintas Sektor*, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Artikel/faqs-pemberdayaan-masyarakat-sertipikasi-hat-lintas-sektor-57>, Diakses Pada Tanggal 24 Desember 2018, pukul 04.00.

terseleksi calon-calon peserta yang memenuhi syarat untuk disertipikatkan pada tahun berikutnya. Sedangkan tahapan pasca sertifikasi merupakan fasilitasi akses dari peserta ke sumber-sumber produksi dan permodalan yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat penerima.⁷²



⁷² Maradoni Mdn, *Juknis Sertifikasi Hak Atas Tanah (SEHAT) Nelayan*, <https://www.scribd.com/doc/125979589/Juknis-Sertifikasi-Hak-Atas-Tanah-SEHAT-Nelayan>, diakses pada tanggal 12 Maret 2019, pukul 13.09.

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi dilaksanakan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Nomor 69/SK.35.10/IV/2018 tentang Penetapan Lokasi dan Target Kegiatan Sertipikat Hak Atas Tanah Lintas Sektor (Perikanan Budidaya dan Perikanan Tangkap) di Kabupaten Banyuwangi Tahun Anggaran 2018 dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Nomor 70/SK.35.10/IV/2018 tentang Penetapan Lokasi dan Target Kegiatan Sertipikat Hak Atas Tanah Lintas Sektor (Usaha Kecil dan Menengah) di Kabupaten Banyuwangi Tahun Anggaran 2018. Program ini dilaksanakan di Kabupaten Banyuwangi dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, serta dalam rangka peningkatan akses permodalan dengan menggunakan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan memperoleh kredit dari perbankan/ lembaga non perbankan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang Usaha Kecil dan Menengah (UKM), nelayan dan pembudidaya ikan.
2. Pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi dalam pelaksanaannya mengalami hambatan-hambatan. Hambatan dan solusinya dapat diidentifikasi sebagai berikut :
 - a. Hambatan internal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor di Kabupaten Banyuwangi berasal dari dinas terkait karena kurang kooperatif dan kurang berperan secara aktif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor. Di sisi lain, juga terdapat hambatan eksternal yang berasal dari masyarakat berupa masih banyak dijumpai adanya ketidaklengkapan persyaratan dokumen pendaftaran tanah dari peserta pendaftaran tanah lintas sektor.
 - b. Solusi dari hambatan tersebut adalah dengan melakukan melakukan koordinasi dan evaluasi secara langsung dengan dinas terkait dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk melengkapi

dokumennya dan diikutsertakan dalam pendaftaran tanah lintas sektor di tahun selanjutnya.

4.2 Saran

1. Mengingat manfaat pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor ini sangat besar baik dari sudut pandang pemerintah maupun masyarakat, sebaiknya pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor dijadikan sebagai salah satu alternatif dalam pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara berkelanjutan di berbagai wilayah Republik Indonesia, khususnya di Kabupaten Banyuwangi. Hal tersebut akan berdampak pada kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi seluruh rakyat.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi sebagai penyelenggara pendaftaran tanah hendaknya dapat mengantisipasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah lintas sektor, sehingga apabila di tahun-tahun berikutnya terjadi kegiatan serupa dapat dilakukan dengan lebih baik. Antisipasi dapat dilakukan dengan melakukan koordinasi dengan baik dengan dinas yang berkaitan dan melakukan sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah lintas sektor sehingga masyarakat dapat lebih mengetahui arti pentingnya pendaftaran tanah, khususnya mengenai pendaftaran tanah lintas sektor.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Arie S. Hutagalung. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta: Lembaga Penerbit Hukum Indonesia (LPHI).
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochtorina Susanti-A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- G. Kartasapoetra dkk. 1991. *Hukum Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marihot P. Siahaan. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rosady Ruslan. 2003. *Metode Penelitian PR dan Komunikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rusmadi Murad. 2013. *Administrasi Pertanahan, Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha ilmu.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Umar Said Sugiarto. 2015. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar grafika.
- dkk. 2016. *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi)*. Malang: Setara Pers.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komperhensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia group.

Widhi Handoko. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan; Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media.

Winahyu Erwiningsih. 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

C. JURNAL

Indri Hadisiswati. 2014. *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*. Jurnal Ahkam. Vol. 2 No. 1: 118-147. <http://ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/download/685/496>. Diakses pada tanggal 22 Maret 2018.

D. TESIS

Edy Nuryanto. 2006. *Pendaftaran Tanah Secara Massal Swadaya (SMS) Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Desa Mulyodadi Kecamatan Bambanglipura Kabupaten Bantul [Tesis]*. Semarang (ID): Universitas Diponegoro.

E. INTERNET

Maradoni Mdn. *Juknis Sertifikasi Hak Atas Tanah (SEHAT) Nelayan*. <https://www.scribd.com/doc/125979589/Juknis-Sertifikasi-Hak-Atas-Tanah-SEHAT-Nelayan>. Diakses pada tanggal 12 Maret 2019.

OS Yudiono. *Metode Penelitian (Pdf)*.
<http://digilib.ac.id/525/8/BAB%20III.pdf>. Diakses pada tanggal 01 November 2018.

Saiful Anam. 2017. *Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum*. <https://www.saplax.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>. Diakses pada tanggal 05 November 2018.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2010. *FAQs Pemberdayaan Masyarakat dan Sertifikasi HAT Lintas Sektor*. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Artikel/faqs-pemberdayaan-masyarakat-sertifikasi-hat-lintas-sektor-57>. Diakses Pada Tanggal 24 Desember 2018.

