

**ANALISIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI DESA BARUGA KECAMATAN PA'JUKUKANG
KABUPATEN BANTAENG**

Skripsi

Untuk Memenuhi sebagian persyaratan
Untuk mencapai gelar Sarjana S-1

Program Studi S1 Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan



**OLEH:
LA ODE AHMAD IHSAN
E 121 03 702**

12-12-07
Fisipol
J. elis.
H
411

**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN KONSENTRASI KEAGRARIAAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDIN
MAKASSAR
2007**

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi


**ANALISIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA BARUGA
KECAMATAN PA'JUKUKANG KABUPATEN BANTAENG**

yang dipersiapkan dan disusun oleh
La Ode Ahmad Ihsan
E 121 03 702

Telah dipertahankan di depan panitia ujian skripsi
Pada tanggal.....2007
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui:


Pembimbing I
Dr. Armin Arsyad, M.Si
Nip. 131 961 958

Pembimbing II

Dr. Jayadi Nas, M.Si
Nip. 132 215 129

Menyetujui:

Ketua Jurusan Ilmu Politik dan
Ilmu Pemerintahan

Drs. Armin Arsyad, M.Si
NIP. 131 961 958

Ketua Program Studi
Ilmu Pemerintahan

Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si
NIP. 131 864 112

LEMBARAN PENERIMAAN

ANALISIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA BARUGA KECAMATAN PA'JUKUKANG KABUPATEN BANTAENG

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

LA ODE AHMAD IHSAN
E 121 03 702


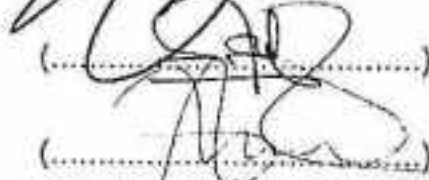
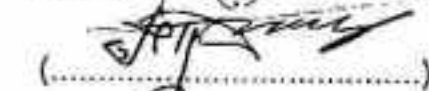

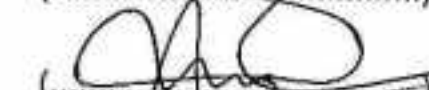


Telah diperbaiki

dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh panitia ujian skripsi
pada Program Studi Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin

Makassar, Pada hari ini Rabu, tanggal 5 Desember 2007

Menyetujui:

PANITIA UJIAN:

Ketua	: Drs. H. A.Syamsu Alam, M.Si	()
Sekretaris	: Drs. A. M. Rusli, M.Si	()
Anggota	: Dr. Armin Arsyad, M.Si	()
Anggota	: Dr. Jayadi Nas, M.Si	()
Anggota	: Drs.H.A. Gau Kadir, MA	()
Pembimbing I	: Dr. Armin Arsyad, M.Si	()
Pembimbing II	: Dr. Jayadi Nas, M.Si	()

ABSTRAK

LA ODE AHMAD IHSAN, E 121 03 702, Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, "Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Desa Baruga Kecamatan Pa'jukukang Kabupaten Bantaeng". Dengan bimbingan Bapak Drs. Armin Arsyad, M.Si dan Bapak Dr. Jayadi Nas, M.Si.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pendaftaran tanah beserta kendala-kendala dari proses pendaftaran tanah di Desa Baruga, Kecamatan Pa'jukukang, Kabupaten Bantaeng.

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Baruga, Kecamatan Pa'jukukang, Kabupaten Bantaeng. Teknik pengumpulan dilakukan dengan cara wawancara, observasi dan studi kepustakaan, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Di desa Baruga proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik (individu/reguler) sangat sedikit bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis (Prona). (2) Kendala pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kondisi ekonomi masyarakat, biaya yang tinggi, prosesnya berbelit-belit, dan dipersulit, sedangkan kendala pendaftaran tanah secara sistematis yaitu data fisik: lokasi tanah dan batas-batas tanah, dan data yuridis: bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah, seperti surat-surat atau saksi.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah...

Sungguh merupakan suatu ungkapan rasa syukur yang teramat sangat yang penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Sang Pemilik Kehidupan, atas limpahan rahmat, taufiq, hidayah serta rezki yang tidak pernah putus-putusnya diberikan kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu pada Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin dengan Judul "Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Desa Baruga Kecamatan Pa'jukukang Kabupaten Bantaeng".

Salawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wasallam sebagai panutan dalam menjalani hidup dan kehidupan, sebagai pembawa kabar gembira dan pemberi peringatan, yang telah membawa kita dari alam gelap gulita ke alam yang terang benderang.

Mulai dari penetapan judul skripsi, penyusunan proposal, seminar proposal, penelitian, hingga penyusunan skripsi, penulis menghadapi banyak kendala dan hambatan yang datang silih berganti. Namun berkat bantuan dari berbagai pihak yang selalu memberikan semangat dan motivasi, selalu mengajak untuk lebih banyak berdoa dan mendekatkan diri kepada Allah, serta selalu mengajak untuk bersabar dan tak kenal menyerah, maka segala kendala dan hambatan tersebut dapat penulis hadapi dengan tegar.

Untuk itu, penulis merasa wajib menghaturkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayahanda La Ode Saene dan Ibunda Warni, yang setiap langkahnya dan setiap detik pikirannya ditujukan dalam usaha memberikan kebahagiaan dan kecerahan masa depan anak-anaknya.
2. Rektor Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.B.,SP.BO., selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
3. Dekan dan Para Pembantu Dekan FISIP UNHAS, Ketua Jurusan Ilmu Politik Pemerintahan, Ketua Progran Studi Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan, dan seluruh akademisi di FISIP UNHAS.
4. Bapak Drs. Armin Arsyad, M.Si dan Dr. Jayadi Nas, M.Si sebagai pembimbing penulis, yang selalu memberikan masukan berupa kritik dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Saudara-saudara saya yang tercinta La Ode Ahmad Abadi, Wa Ode Sariani, Wa Ode Sarpati, Wa Ode Fatmawati, La Ode Abdul Salam, La Ode Aslan dan Wa Ode Fitra juga buat kakak iparku dan kemenakan-kemenakanku ,serta seluruh keluarga penulis yang selalu mendukung dan memberikan motifasi dalam penyelesaian studi penulis.
6. Buat anak-anak Himpunan Mahasiswa Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Universitas Hasanuddin, Kozlet, P'man, Wawa, anak-anak Sengketa 03 Aswal, Ria, Arif, Anto, Praja, Anca, Ilham, Aso, Elly, Reni, Ita, Udin, Qhia, Ati, Afdal 10, anak Sengketa 04 Adi Kompur dan kawan-kawan, Sengketa 05 Udin dan kawan-kawan, Sengketa 06 Dayat dan kawan-kawan atas bantuan dan pertemanan yang kita jalin selama ini.
7. Terkhusus buat Herlina Aryani S.Pd atas masukan dan motifasinya, juga buat saudara Aming, Erlin, Andi Arman Hukum 05, Uni, Adit, Palu teman-teman Mukadimmah Kost Ilham, Edmun, Eki, Dino, Tohir, Ustadz Ical, Ambang dan teman-teman lain yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu terima kasih atas bantuannya.

8. Bapak Kepala Desa Baruga H. Irianto beserta Staf Desa Baruga dan warga desa, anak-anak peternakan Iwan, Akbar, Sul, Ulyy serta Ketua Karang Taruna Pilar Desa Baruga Umar, yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan
9. Tuan Rumah Posko KKN Gelombang 72 Desa Baruga Kecamatan Pa'jukukang Kab. Bantaeng Kanda Ula Hasrullah, Sandra, Firman, Dg Cayya dan teman-teman posko Ilham Kelautan 03, Ummu Hukum 03, Dinar Kesos 03, Ayu Pertanian 03, dan Anas Perikanan 03

Melalui kata pengantar ini pula penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini yang penulis tidak dapat disebutkan namanya satu persatu. Semoga Allah melipatgandakan segala amal dan kebaikan kepada kita semua.

Dalam penulisan karya ilmiah ini penulis menyadari sepenuhnya bahwa banyak terdapat kekurangan serta kesalahan yang diakibatkan oleh kekhilafan yang penulis tidak dapat hindari karena keterbatasannya sebagai manusia biasa. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak sebagai bahan pijakan dalam penyempurnaan penyusunan skripsi ini selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Makassar, 27 November 2007

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN PENERIMAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Metode Penelitian.....	8
1.5.1. Tipe Penelitian.....	8
1.5.2. Lokasi Penelitian.....	8
1.5.3. Jenis dan Sumber Data.....	9
1.5.4. Teknik Pengumpulan Data.....	9
1.5.5. Teknik Analisa Data.....	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Landasan Teori.....	11
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	11
2.1.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
2.1.2.1. Azas Pendaftaran Tanah.....	12
2.1.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	13
2.1.3. Bentuk Pendaftaran Tanah.....	15
2.1.4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	16
2.1.5. Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	19
2.1.6. Hak Atas Tanah.....	23

2.1.6.1. Hak Milik.....	23
2.1.6.2. Hak Guna Usaha	24
2.1.6.3. Hak Guna Bangunan.....	25
2.1.6.4. Hak Pakai.....	25
2.1.6.5. Hak Sewa Untuk Bangunan	26
2.1.6.6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.....	27
2.1.6.7. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial.....	27
2.1.6.8. Dasar Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	28
2.1.7. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	36
2.1.7.1. Permohonan Pendaftaran Tanah.....	37
2.1.7.2. Tahap-tahap dan Persyaratan yang Harus Dipenuhi	38
2.1.8. Sertifikat	39
2.1.9. Lembaga Atau Badan Yang Menangani Pendaftaran Tanah	41
2.2. Kerangka Konseptual.....	43
2.3. Defenisi Operasional.....	48
BAB III : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	50
3.1. Gambaran Umum Desa Baruga.....	50
3.2. Kondisi Alam	51
3.3. Struktur Organisasi Desa Baruga	51
3.4. Kondisi Pemerintahan.....	53
3.5. Kondisi Pertanahan	53

BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
4.1.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Desa Baruga	55
4.2.1.	Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	56
4.2.2.	Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	60
4.2.	Kendala-kendala Pendaftaran Tanah di Desa Baruga	64
4.2.1.	Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	64
4.2.2.	Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	69
BAB V	: PENUTUP.....	72
5.1.	Kesimpulan.....	72
5.1.1.	Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	72
5.1.2.	Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	73
5.2.	Saran.....	73
5.2.1.	Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	73
5.2.2.	Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan 5 aspek antara lain latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan metode penelitian. Kelima aspek tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut dalam sub-sub bab.

1.1. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah sumber daya alam terpenting sekarang ini, disaat populasi manusia terus meningkat sementara luasnya tidak bertambah tidak hanya sebagai tempat membangun rumah tinggal, dari tanah kita dapatkan makanan, pakaian, dan kebutuhan lainnya yang bersifat primer. Sehingga pemilikan dan penggunaan tanah sering berujung persengketaan akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan.

Pada akhirnya tidak dapat dihindarkan lagi kemampuan tanah dalam menjamin kepentingan hidup manusia akan jauh berada di bawah kemampuan perkembangan jumlah penduduk dunia. Dimana dalam keadaan demikian akan timbul banyak masalah, antara lain kelaparan, kepadatan penduduk dan peperangan-peperangan. Selain itu karena persediaan tanah yang semakin terbatas, juga dasar kepemilikan dan penguasaan tanah dalam masyarakat tidak didasari dengan bukti-bukti hak yang kuat. Hal inilah yang sering menjadi penyebab utama terjadinya sengketa atas suatu lahan.

Manusia¹ akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu yang dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat. Hukum alam telah menentukan bahwa:

- a. Tanah akan menjadi tempat tumpuan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
- b. Pendaya gunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.

Penguasaan tanah pada umumnya dilakukan dengan cara membuka tanah untuk dijadikan ladang atau kebun dan lambat laun orang yang membuka tanah menganggap dirinya sebagai pemilik tanah dan akan terus diwariskan kepada ahli warisnya secara turun temurun. Kepemilikan tanah yang seperti itu pada umumnya tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah, sehingga tidak diketahui secara pasti siapa pemilik tanah yang sebenarnya. Kepemilikan seperti itu banyak ditemukan yang keabsahannya hanya diakui oleh masyarakat setempat karena telah dikuasai secara turun temurun meskipun tanpa bukti tertulis pemilikan hak atas tanah.

¹ G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra SH, & Drs. A. Setiady, Hukum Tanah (jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, Hal. 1.

Sehubungan dengan hal itu dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sangat diperlukan untuk menghindari timbulnya sengketa atau konflik di bidang pertanahan. Pemberian jaminan ini, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Faktor lain yang menyebabkan sehingga tanah itu masih banyak yang tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah, adalah akibat dari politik hukum Pemerintah Hindia Belanda pada waktu itu, sehingga hukum agraria di Indonesia bersifat dualisme. Bagi masyarakat tertentu ada yang tunduk pada hukum pertanahan yang diatur dalam hukum perdata barat, sedangkan sebahagiannya lagi masyarakat Indonesia berlaku hukum adat yang tidak tertulis. Hal ini yang menjadi faktor penyebab tidak adanya kepastian hukum atas tanah di negara kita.

Sehubungan dengan itu pemerintah merespon dengan baik indikator-indikator di atas dengan membuat UUPA yang memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, hal itu ditegaskan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA tersebut, maka didapatkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang sampai kini menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas sederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka pasal 2 ayat (2) PP 24 Tahun 1997. Salah satu realisasi dari diadakannya pendaftaran tanah ini ialah pemberian atau dikeluarkan tanda bukti hak berupa sertifikat hak milik yang berlaku sebagai alat bukti yang dapat membuktikan bahwa sertifikat itu benar atau sah, maka keterangan yang terdapat didalamnya harus benar dan dapat dipertanggung jawabkan.

Sertifikat hak milik atas tanah bukanlah satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena selain sertifikat masih ada alat bukti lain, seperti saksi,akte jual beli, dan surat keputusan pemberian hak, tetapi dari semua alat bukti tersebut sertifikat yang merupakan alat/tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat. Hal tersebut disebabkan karena sertifikat di buat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan bukti-bukti yang kuat.

1.2. Rumusan Masalah

Berhubung karena materi penelitian ini mempunyai ruang lingkup yang cukup luas, maka penulis perlu membatasi ruang lingkup pembahasan dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan proses pendaftaran tanah di Desa Baruga, Kecamatan Pa'Jukukkang, Kabupaten Bantaeng ?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Baruga, Kecamatan Pa'Jukukkang, Kabupaten Bantaeng?

Pendaftaran tanah sudah berlangsung sejak lama maka dalam penelitian ini penulis membatasi jangka waktu pengambilan data. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik peneliti mengambil data pendaftaran tanah mulai dari tahun 2002 sampai tahun 2006 sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sistematis dimulai sejak pertama kalinya desa Baruga mendapat jatah Prona yaitu tahun 1997 sampai pada saat terakhir dilakukan yaitu pada tahun 2005.

1.3. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

- a. Untuk menggambarkan dan menganalisis proses pendaftaran tanah di Kabupaten Bantaeng di laksanakan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

- b. Untuk menggambarkan dan menganalisis kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Bantaeng.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dapat ditarik oleh peneliti antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Akademik

Manfaat akademik dari penelitian ini antara lain:

- a. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dalam mengambil keputusan untuk menanggulangi kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya di Kabupaten Bantaeng.
- b. Hasil penelitian dapat dijadikan acuan bagi mahasiswa lain yang akan melakukan penelitian di bidang pendaftaran tanah.
- c. Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan bagi penulis khususnya di bidang pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini anatara lain:

- a. Masyarakat dapat mengetahui proses pendaftaran tanah baik itu secara sporadik maupun secara sistematis.
- b. Masyarakat dapat mengetahui pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hak akan tanahnya tersebut.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang akan digunakan adalah tipe penelitian deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih.

1.5.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Baruga Kecamatan Pa'Jukukang Kabupaten Bantaeng Provinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini dilakukan di daerah tersebut untuk mengetahui sejauh mana kerja sama antara Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang memiliki tugas untuk mendaftarkan tanah masyarakat Indonesia dengan pemerintah desa dalam hal pendaftaran tanah di daerah tersebut. Alasan memilih lokasi tersebut karena dari lima tahun terakhir (tahun 2002-2007) pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Baruga hanya terjadi tiga kali, dimana masyarakat di sana memilih untuk menunggu Prona untuk mendaftarkan tanahnya yang biayanya lebih murah dan terjangkau.

1.5.3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer, yaitu cara yang di peroleh secara langsung dari lapangan, baik melalui wawancara maupun observasi.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, serta studi dokumentasi yang diperoleh melalui penelusuran arsip.

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Wawancara dilakukan secara langsung dengan para informan yang telah ditentukan. Informan penelitian yaitu terdiri dari:

A. Kepala Desa	: 1 orang
B. Sekretaris Desa	: 1 orang
C. Staf Desa	: 1 orang
D. Warga Desa yang terdiri dari	:
1. Dusun Panoang	: 1 orang
2. Dusun Korong Batu	: 1 orang
3. Dusun Pasir Putih	: 1 orang
4. Dusun Bonto Maranu	: 1 orang
5. Dusun Bonto Manai	: <u>1 orang</u>
Total Jumlah	: 8 orang

- b. Observasi, yaitu yaitu penulis mengamati daerah atau lokasi yang akan menjadi obyek penelitian.
- c. Studi kepustakaan yaitu mempelajari dan menganalisis berbagai literatur. Hasil-hasil penelitian dan dokumentasi tertulis memiliki relevansi dengan kajian penelitian.

1.5.5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif. Pada data kualitatif pengolahannya dilakukan dengan cara melakukan analisis yang komprehensif, serta menghubungkan makna data yang ada dalam kaitannya dengan masalah penelitian dan atau hipotesis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini akan diuraikan tiga aspek yang pertama landasan teori, yang ke dua kerangka konsep penelitian, dan yang ke tiga yaitu definisi operasional penelitian. Dimana ke tiga aspek ini akan diuraikan lebih lanjut.

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah² adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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 dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Selain itu ada juga yang mendefinisikan pendaftaran tanah (kadaster)³ adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran

² Florianus SP Sanosun. Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2007, hal 14

³ H. Ali Achmad Chomzah, SH, Hukum Agraria, Prestasi Pustaka, 2004, Hal 1

dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu. Secara singkat, kadaster dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Untuk diketahui bahwa supaya dapat disebut suatu kadaster, haruslah tanah yang memenuhi unsur-unsur:

- a. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah/negara di dalam daftar-daftar.
- b. Pengukuran atau pembukuan bidang-bidang tanah.

Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar merupakan bagian dari administrasi kadaster yang disebut pembukuan tanah. Sedang pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah merupakan teknis dari kadaster.

2.1.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

2.1.2.1. Azas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Azas sederhana maksudnya adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah. Sedang azas aman adalah untuk menunjukan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan

secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah tersebut.

Untuk azas terjangkau maksudnya adalah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Jadi pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Azas mutakhir maksudnya adalah menentukan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan azas terbuka.

2.1.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut dapat disimpulkan, bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah yang lebih terinci dapat dilihat dalam pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Dengan demikian maka dengan jelas terlihat bahwa PP No. 24 Tahun 1997 telah memperkuat ketentuan pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang serta mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah maka Undang-undang Pokok Agraria agar untuk pendaftaran itu diwajibkan kepada pemegang hak. Apabila tidak diwajibkan maka banyak tenaga, alat dan biaya pada kantor pertanahan akan tidak ada artinya sama sekali.

2.1.3. Bentuk Pendaftaran Tanah

Dari sejarah perkembangan pendaftaran tanah (kadaster) di Indonesia dikenal dua macam bentuk kadaster yaitu:

1. Belasting Kadaster atau Kadaster Fiskal (kadaster Pajak)

Kadaster pajak adalah suatu bentuk kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Agar dapat memungut pajak atas tanah yang adil dan merata dari si wajib pajak maka harus diketahui luas tanah yang dipunyai oleh si wajib pajak maupun penggunaannya.

Objek dari kadaster pajak ini adalah bidang-bidang tanah menurut penggunaannya yang kemudian disebut bidang-bidang tanah pajak. Batas-batas pada peta-peta kadaster pajak pada umumnya merupakan batas-batas penggunaannya yang merupakan batas-batas yang dapat dilihat dengan nyata di mana pengukurannya dan pemetaannya tidak memerlukan ketelitian yang tinggi.

2. Rechts Kadaster atau Kadaster Hak

Kadaster hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Oleh karena itu perlu sekali untuk menjawab kepastian hukum mengenai subyek hukum yaitu si pemegang hak dan obyek hukum atas tanah yaitu tanahnya sendiri, dengan menguraikan di mana letak, batas-batas dan luas tanah tersebut.

2.1.4. Sistem Pendaftaran Tanah

Apabila di lihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Sebagai alat pembuktian, maka Pendaftaran tanah mengenal dua sistem⁴ Yaitu:

1. Sistem Negatif

Yang dimaksud dengan sistem pendaftaran tanah negatif yaitu suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah ini, diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga. Jadi dengan demikian, maka Si Pemilik Tanah dapat menggugat Haknya atas sebidang tanah dari yang mereka terdaftar pada kadaster.

Contoh :

- Belanda
- Perancis
- Philipina

2. Sistem Positif

Yang dimaksud dengan sistem pendaftaran tanah positif ini, adalah suatu sistem di mana kepada yang memperoleh hak atas tanah ini akan diberikan jaminan lebih kuat. Jadi dengan demikian, mereka atau orang-orang yang tercatat pada Daftar Umum/Buku Tanah itu adalah Si Pemilik Tanah yang pasti.

⁴ H. Ali Achmad Chomzah, SH, Hukum Agraria, Prestasi Pustaka. 2004. Hal 15

Pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir, bahwa pada suatu ketika, mereka atau orang-orang yang tercatat dalam Daftar Umum akan kehilangan Haknya atau dirugakan.

Contoh :

- Jerman
- Swiss
- Austria
- Philipina
- Australia

3. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Muntoha mantan Kepala jawatan Pendaftaran Tanah, Departemen Agraria menyatakan bahwa Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia yang dianut sekarang ini⁵ adalah Sistem negatif bertendensi positif. Dengan sistem ini, keterangan-keterangan yang ada itu, apabila tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan dikemudian hari.

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, juga dapat disebut: Quasi Positif (Positif yang semu). Adapun ciri-ciri sistem Quasi positif Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah sebagai berikut :

⁵ Budi Harsono, SH, Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Pengukuran, Isi dan Pelaksanaan, Pemegang Jabatan, 1994, Hal 51.

1. Nama yang tercantum dalam buku tanah, adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi oleh hukum. Sertifikat adalah tanda bukti yang terkuat, bukannya mutiak.
2. Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan.
3. Setiap persial batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah, dengan skala 1 : 1000, ukuran mana yang memungkinkan untuk dapat dilihat kembali batas persil, apabila dikemudian hari terdapat sengketa batas.
4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut melalui proses keputusan pengadilan negeri atau dibatalkan oleh kepala badan pertanahan nasional, apabila terdapat cacat hukum.
5. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi pada masyarakat, karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan melalui proses peradilan atau pengadilan negeri untuk memperoleh haknya.

2.1.5. Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sejarah perkembangan pendaftaran tanah (kadaster) di Indonesia dapat dibagi dalam dua masa periode⁶ yaitu:

1. Kadaster sebelum berlakunya UUPA, sebagai dimuat dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tertanggal 24 September 1960.
 - a. Masa sebelum berlakunya Ordonantie Balik Nama. Menurut catatan yang terdapat dalam sejarah keagrariaan khususnya mengenai kadaster di Indonesia, maka pada permulaan abad 17 atau sebelum tahun 1834, yakni sejak datangnya V.O.C. pada hakekatnya telah diletakkan. Dasar pertama untuk pelaksanaan kadaster di Indonesia pada saat itu yaitu untuk mengatur persoalan-persoalan yang timbul, berkenaan dengan pemberian hak atas tanah oleh V.O.C. kepada orang-orang Belanda. Tugas ini oleh penguasa diserahkan kepada satu dewan yang disebut Dewan Heemraden. Yang pada tahun 1778 tugas tersebut diserahkan kepada para ahli ukur yang merupakan instansi sendiri. Hal ini dikarenakan pertimbangan bahwa kadaster tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Perkembangan selanjutnya pada tahun 1809, Kantor Ahli Ukur dihapus dan sekaligus sebagai

⁶ H. Ali Achmad Chomzah, SH, Hukum Agraria, Prestasi Pustaka, 2004, Hal 19

gantinya diangkat ahli ukur yang disumpah yang tidak meneriama gaji dari pemerintah. Sebagai penghasilan mereka, diambil dari jasa-jasa yang mereka berikan kepada masyarakat dan ditentukan menurut tarif. Sedang untuk pendaftaran hak dan peralihan hak diserahkan kepada Dewan Scheepen.

- b. Kadaster setelah berlakunya Ordonantie Balik Nama. Masa ini berlaku setelah 1834 dimana setelah diundangkannya Ordonantie Balik Nama maka tugas ini diserahkan ahli ukur pemerintah, dan diatur lebih rinci sesuai pokok penyelenggaraan serta pendaftaran tanah. Untuk diketahui bahwa ahli ukur pemerintah diangkat oleh Gubernur Jendral yang sebelum memegang jabatannya harus disumpah. Sedang mereka di daerah, di bawah pengawasan langsung Residen setempat. Juga diinstruksikan secara terinci oleh pemerintah mengenai pengukuran dan pemetaan yang harus dilaksanakan di daerah-daerah yang ditunjuk Gubernur Jendral.
- c. Kadaster selama pendudukan Jepang (1942-1945). Selama pendudukan pemerintah Jepang di Indonesia, tugas kadaster maupun penyelenggaraan sistem penyelenggaraan tanah tidak mengalami perubahan.

d. Kadaster setelah Perang Dunia II. di daerah-daerah yang diduduki oleh pemerintah Belanda menerbitkan Gouvernements Besluit tertanggal 18 Maret 1947 No. 12 yang menetapkan bahwa pembuatan akta / Ordonantie Balik Nama dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan dibantu oleh pegawai tata usaha pada kantor tersebut. Oleh karena itu maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan Pegawai Tata Usaha yang tertinggi dan bertindak masing-masing sebagai Balik Nama dan Pembantu Balik Nama. untuk diketahui bahwa kadaster hanyalah berlaku untuk hak-hak atas tanah dan tidak ada pada hukum Eropa (=Hak Barat).

2. Kadaster setelah berlakunya atau diundangkannya UUPA.

a. Werd dari Undang-undang Pokok Agraria.

Dengan diberlakukannya UUPA NO. 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 maka UUPA pada hakekatnya mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia. Yang dimaksud dualisme hukum tanah di Indonesia yaitu berlakunya hukum tanah barat dan hukum tanah adat, yang berlaku pada suatu waktu. Sedangkan yang dimaksud pluralisme Hukum Tanah Indonesia yaitu Hukum Tanah Adat,

Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Administratif, Hukum Tanah Swapraja yang berlaku pada sesuatu waktu.

- b. Periode antara sesudah berlakunya UUPA sampai dengan berlakunya peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tertanggal 23 Maret 1961.

Kurung waktu ini dapat dinamakan priode peralihan, karena selama waktu ini semua hak barat atas tanah harus dikonversi kedalam suatu hak seperti disebut dalam UUPA, khususnya ketentuan konversi Pasal I – Pasal IX UUPA dan pelaksanaannya dilakukan oleh kantor-kantor dari jawatan Pendaftaran Tanah di daerah setempat.

- c. Priode setelah berlakunya peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 tertanggal 23 Maret 1961.

Pada masa ini pendaftaran tanah sudah dilaksanakan sebagaimana mestinya yaitu meliputi:

- (1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- (2) Pendaftaran Hak-hak atas dan peralihan Hak-hak tersebut.
- (3) Pemeberian surat-surat tabda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.1.6. Hak atas tanah

Bidang tanah⁷ adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Diatas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 16 Ayat (1) terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan melalui undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

2.1.6.1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Pihak yang boleh mendapatkan hak milik atas tanah adalah warga negara Indonesia. Selain itu, atas penetapan pemerintah, badan-badan hukum juga dapat memiliki hak milik atas tanah yang didahului oleh syarat-syarat tertentu yang dipenuhi badan hukum tersebut.

⁷ Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2007, hal. 5

2.1.6.2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu. Bentuk usaha yang dapat dilakukan di atas tanah yang memiliki sertifikat hak guna usaha berupa perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Sertifikat HGU dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Selain itu HGU juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Untuk tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih dari 25 tahun, diberikan HGU paling lama 35 tahun.

Jangka waktu HGU tersebut di atas dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan melihat keadaan perusahaannya dalam waktu paling lama 25 tahun. Setelah masa satu perpanjangan, maka hak guna usaha tersebut dicabut dan dikembalikan kepada negara.

2.1.6.3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang dalam jangka waktu 30 tahun. Namun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Orang dan badan hukum yang memiliki HGB harus memiliki sertifikat HGB sebagai bukti hukum atas tanah tersebut.

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum. Hak guna bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

2.1.6.4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewang dan kewajiban

yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang membeberikannya atau dalam perjanjian pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asl tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan UUPA. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Selain warga negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat memiliki Hak Pakai atas tanah. Sebagai bukti hukum atas tanah yang dipakai, orang atau lembaga baik warga negara/badan hukum Indonesia maupun orang asing/badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia harus memiliki Sertifikat Hak Pakai.

2.1.6.5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Orang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, denaga membayar kepada pemiliknya

sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Setiap warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Sewa. Selain itu, orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Sewa.

2.1.6.6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah tersebut.

2.1.6.7. Hak-Hak Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial

Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dan bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial untuk keperluan

peribadatan dan keperluan suci lainnya dapat dijadikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.

2.1.6.8. Dasar Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Dalam rangka melaksanakan ketentuan UUPA, maka PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan saja sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan dinegara kita. Ketentuan ini sebenarnya sudah cukup jauh menjabarkan berbagai prinsip politik hukum pertanahan kita, sehingga melalui peraturan tersebut diharapkan akan terwujud kepastian hukum dalam masyarakat kita. Namun sejak ditetapkannya pada tanggal 25 Maret 1962 PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah hingga saat ini masih belum berjalan efektif untuk seluruh wilayah Indonesia yang kemudian disempurnakan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku pada 8 Oktober 1997.

Dalam usaha menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka perlu diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut telah dikeluarkan PP No.

10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berangkat dari uraian di atas, maka dasar hukum pendaftaran tanah dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Dasar hukum pendaftaran tanah menurut UUPA.

Dasar hukum pendaftaran tanah menurut UUPA adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pasal 19 ayat (2) UUPA, menyatakan pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. PP No. 10 Tahun 1960 tentang pendaftaran tanah yang telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 23 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Baru pertama kali di Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan Indonesia yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan PP No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 yang baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66).

Ketentuan umum dalam peraturan pemerintah ini bahwa yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta hak-hak yang membedakan.

2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan kesatuan bidang yang terbatas.
3. Tanah negara atau tanah yang di kuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pembagiannya.
5. Hak atas tanah adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Undang- undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria selanjutnya di sebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar termasuk dengan keterangan adanya bangunan atau bagian bangunan.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penerapan dan kebenaran data fisik dan

data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan produksi tanah.

9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasar Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. 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.
12. 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 yang terjadi kemudian.

13. Titik dasar teknis adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pen;;ukuran konstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan identitas bidang tanah dengan sesuatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai kekuasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satu rumah susun oleh perorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.,

20. Sertipikat adalah suatu tanda bukti 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.
21. Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria atau pertanahan.
22. Bidang pertanahan Nasional adalah lembaga pertanahan Non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten/Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar hukum pendaftaran tanah.
24. Pejabat pembuat akte tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan pendaftaran tanah sebagaimana di uraikan di atas, terutama PP No. 24 Tahun 1997 ternyata belum dapat dilaksanakan secara seragam di seluruh wilayah Republik Indonesia, walau sebenarnya sudah mulai berlaku sejak di undangkannya pada tanggal 8 Juli 1997.

Hal tersebut di sebabkan karena pendaftaran tanah itu sendiri di lakukan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalulintas ekonomi dan keperluan tenaga dan biaya yang sangat besar.

Dasar hukum pendaftaran tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 secara sistematis adalah sebagai berikut :

1. Pasal 1 ayat (1) PMN A No. 3 Tahun 1997 menyatakan peta dasar teknis adalah peta dasar yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknis dalam cakupan wilayah tertentu.
2. Pasal 1 ayat (2) gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar satu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimut ataupun sudut jurusan.
3. Pasal 1 ayat (3) pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau di dalam rangka penyelenggaraan tanah secara sistematis.
4. Pasal 1 ayat (4) pengukuran bidang tanah secara sporadis adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya

atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan.

Peraturan produksi tanah sebagaimana diuraikan di atas merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang hanya berlaku di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.

2.1.7. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Apabila seseorang hendak mendaftarkan tanah miliknya guna memperoleh sertipikat hak atas tanah untuk memperoleh suatu jaminan kepastian hukum, maka pemohon yang bersangkutan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan keterangan mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah tersebut.

Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

"Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan untuk pertama kali dan pemeliharaan data peridafarana tanah".

Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data
 - b. Pembuktian hak dan hukum pembukuannya.

- c. Penerbit sertifikat.
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
 - e. Penyimpanan daftar umum dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
 - b. Pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional

2.1.7.1. Permohonan Pendaftaran Tanah

Pemilik tanah dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat sebagai penyelenggaraan dari pendaftaran tanah (Pasal 5 PP NO. 24 Tahun 1997) agar tanah yang dimilikinya didaftarkan guna memperoleh kepastian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam prosedur pendaftaran tanah bahwa pemohon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Mengajukan surat permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat.
- b. Mengajukan surat-surat bukti hak atas tanah tersebut.
- c. Mengajukan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang dikuatkan oleh Camat setempat, yang membenarkan bahwa surat bukti hak tersebut sah.

Setelah Kepala Kantor menerima semua persyaratan yang diajukan oleh pemohon, maka Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah berkewajiban mengumumkan permohonan pembukuan hak itu. Setelah dilakukan pendaftaran hak atas tanah dan dibukukan dalam daftar buku tanah, maka Kepala Kantor Penanahan setempat segera menerbitkan sertipikat sementara atas tanah itu sambil menunggu penerbitan sertipikat asli.

2.1.7.2. Tahap-tahap dan Persyaratan yang harus dipenuhi

Pemilik tanah yang mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan agar tanahnya diadakan, wajib memenuhi tahap-tahap dan persyaratan sebagai berikut :

- a. Pemohon wajib mengisi formulir pemohon yang telah disediakan di setiap kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat. Di dalam formulir permohonan tersebut, pemohon wajib mengisi keterangan-keterangan yang di butuhkan seperti :
 - 1) Tanda pengenal (identitas) diri si pemohon, yaitu : nama lengkap, umur, kewarganegaraan, alamat, pekerjaan, jumlah tanggungan keluarga (jika pemohonan sudah berkeluarga) atau jika pemohon adalah badan hukum, maka yang diperlukan adalah surat-surat yang berhubungan dengan pendirian badan hukum tersebut.

- 2) Mengenai tanah yang dimohon : harus ditentukan letaknya, luasnya, batas-batasnya, status tanah, jenis hak, penguasaannya, surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan dan sebagainya.
- b. Formulir pemohon harus pula dilampiri dengan bukti-bukti lain yang sah seperti :
- 1) Surat pernyataan pemohon yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam perkara/sengketa.
 - 2) Surat pernyataan pemohon yang disahkan oleh pejabat yang berwenang bahwa tanah tersebut benar adalah kepunyaan sipemohon.
 - 3) Bukti pembayaran pajak tanah bersangkutan.

2.1.8. Sertipikat

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapat sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertifikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan,

dan lain sebagainya. Karena itu, sertifikat atas tanah, sangat penting keberadaannya.

Dalam pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam hal suatu bidang tanah sudah di terbitkan sertipikat secara sail atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan sangat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurung waktu lima tahun sejak di terbitkannya sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertipikat tersebut".

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama hak dapat di buktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu di ambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Secara fisik, seripikat hak atas tanah terdiri dari :

- a. Sampul luar
- b. Sampul dalam
- c. Buku tanah
- d. Surat ukur

Dalam praktek sering disebut sertipikat terdiri atas buku tanah dan surat ukur. Tetapi yang lengkapnya ialah harus disebut juga adanya sampul luar dan sampul dalam.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan mengenai :

1. Jenis hak atas tanah
2. Pemegang hak
3. Keterangan fisik atau tanah
4. Beban di atas tanah
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Karena dalam sertipikat terdapat surat ukur maka dengan melihat sertipikat kita mengetahui tentang luas, panjang dan lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur digambarkan pula apakah berupa segi empat, segi enam, lonjong dan sebagainya. Letak dan batas-batas tanah juga di jelaskan dalam sertipikat.

2.1.9. Lembaga atau Badan Yang Menangani Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan Pasal 1 Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961, tertanggal 23 Maret 1961, tentang Pendaftaran Tanah, maka Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh suatu Jawatan yang disebut Jawatan Pendaftaran Tanah. Dengan telah diterbitkan⁸ Keputusan Presiden Republik Indonesia, No. 26 Tahun 1988 tertanggal 19 Juli 1988, tentang Badan Pertanahan Nasional,

⁸ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan, Tahun 1998, oleh Biro Hukum dan Hubungan masyarakat Badan Pertanahan Nasional, hal. 57 dst.

khususnya yang diatur pada Pasal 37/1, maka tugas dan fungsi Pendaftaran Pertanahan, yang semua berada dalam Departemen Dalam Negeri, yang dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Agraria, sejak tanggal 21 Nopember 1988 yaitu tanggal pelantikan Kepala Badan Pertanahan, telah beralih pada Badan Pertanahan Nasional.

Khusus mengenai tugas dan fungsi wewenang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Apabila di Kantor Pusat BPN, maka pendaftaran tanah ditangani Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dengan dibantu:
 1. Direktur Pengukuran dan Pemetaan.
 2. Direktur Pendaftaran Tanah.
- b. Sedang ditingkat Propinsi ditangani oleh Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dengan dibantu:
 1. Kepala Seksi Pengukuran
 2. Kepala Seksi Pemetaan
 3. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan sistem Informasi Pertanahan.
 4. Kepala Seksi Peralihan Hak, Pembebasan Hak dan PPAT.
- c. Adapun di tingkat Kabupaten/Kotamadya, pendaftaran tanah ditangani oleh seorang Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan dalam lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dengan dibantu:

1. Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi.
2. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan.
3. Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT

2.2. Kerangka Konseptual

Analisis⁹ (analisa) adalah proses akal yang memecahkan masalah ke dalam bagian-bagiannya menurut metode yang konsisten untuk mencapai pengertian tentang prinsip-prinsip dasarnya. Untuk mendapatkan hasil yang sempurna maka seseorang dalam menyelesaikan atau mencari jalan keluar suatu permasalahan perlu menganalisa masalahnya tadi agar dapat terpecahkan sesuai dengan apa yang dia harapkan.

PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Ketentuan Umum Pasal 1 menyatakan bahwa :

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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 tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1988, Hal.32

Pendaftaran tanah¹⁰ berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata Cadastre berasal dari bahasa latin yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Cadastre adalah record yang berisi rekaman dari 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 lahan tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari pada hak atas tanah.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan hak milik seperti dirumuskan dalam pasal 20 UUPA yang di sebutkan dalam ayat (1). Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2), Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik¹¹ adalah "hak yang terkuat dan terpenuhi" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak "mutlak", tidak terbatas dan

¹⁰ Prof.Dr.A.P.Parindungan, SH., Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal-18-19

¹¹ Soedharyo Soimin, SH., Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Garafika, Jakarta, 2004, Hal.2

tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu.

Herman Hermit¹² mengemukakan bahwa ada dua cara yang bisa ditempuh dalam memperoleh Sertifikat Hak Milik untuk yang pertama kalinya. Artinya belum pernah tanah tersebut di daftarkan kepemilikan sebelumnya. Pertama menggunakan pendaftaran tanah sporadik, maksudnya inisiatif untuk memperoleh sertifikat datang dari diri si pemohon ke kantor Pertanahan. Pemohon akan diminta untuk mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertifikat seraya menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya. Semuanya harus berlangsung di depan loket khusus di dalam ruang lobi gedung Kantor Pertanahan.

Cara ini bisa juga dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (atau kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan persertifikatan ke loket khusus pada Kantor Pertanahan tadi; cara demikian biasa juga disebut dengan Pendaftaran Tanah Sporadik Secara Massal. Permohonan sertifikat melalui cara pendaftaran sporadik bisa dilakukan oleh si pemohon kapan saja si pemohon mau asalkan bukan hari libur kantor.

¹² Ir. Herman Helmit, MT., Cara memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hal 3-6

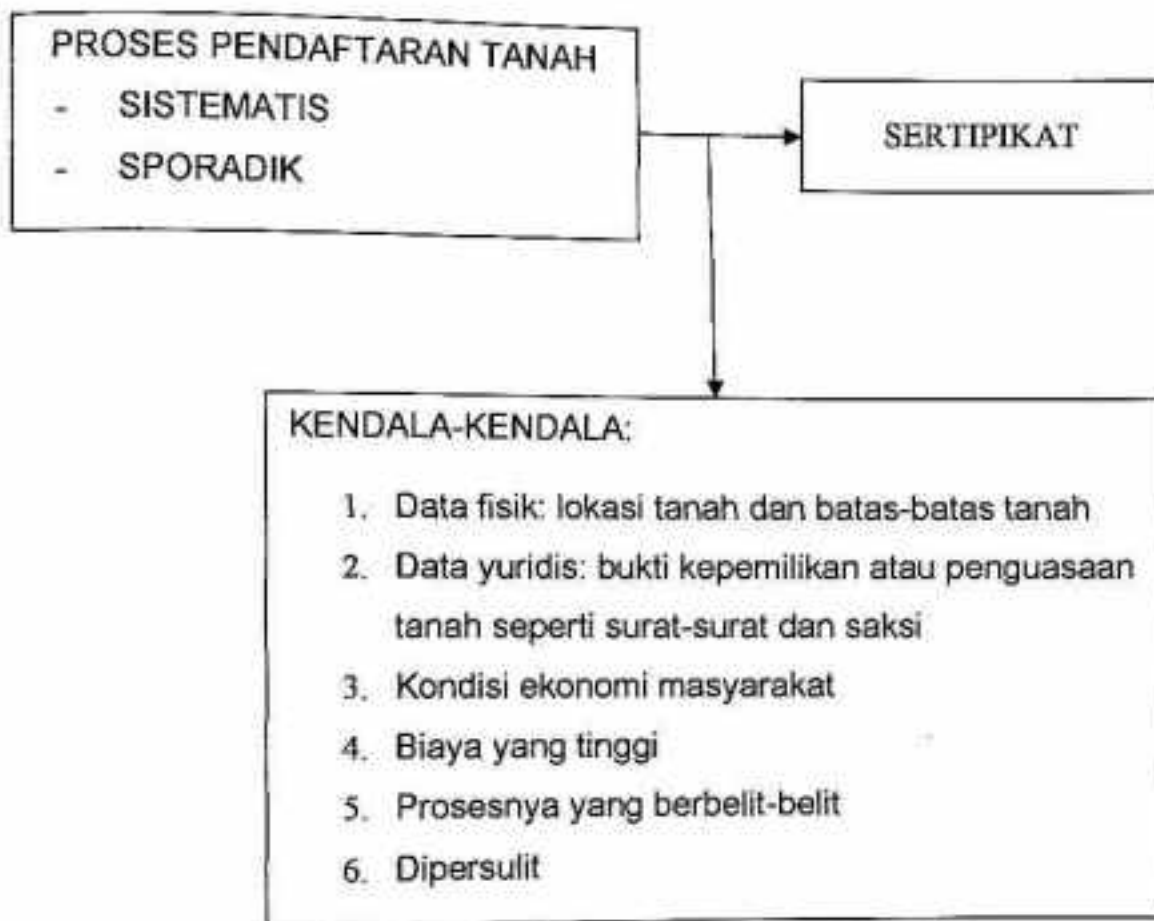
Kedua, si pemohon sebagai pemilik tanah akan didatangi langsung oleh orang-orang Kantor Pertanahan dan beberapa orang aparat Desa/Kelurahan yang tergabung dalam panitia Ajudikasi. Panitia ini memang ditugaskan oleh Kepala BPN untuk mensertifikatkan tanah-tanah penduduk yang belum di sertifikatkan dalam satu wilayah desa/kelurahan.

Panitia tersebut bekerja di lokasi desa/kelurahan tersebut dengan cara biasanya mengontrak rumah sebagai sekretariat untuk beberapa bulan. Sayang, kecil sekali peluang wilayah desa/kelurahan Anda di datangi oleh Panitia Ajudikasi, mengingat terbatasnya kemampuan keuangan pemerintah, sebab pada cara kedua ini pemerintah harus mensubsidi 100% para pemilik tanah yang tanahnya belum pernah disertifikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin. Biaya pendaftaran tanah seperti ini dibebankan kepada APBN dan uang pinjaman negara dari Bank Dunia. Cara yang kedua ini lebih populer dengan nama Pendaftaran Tanah Sistematis atau Proyek Ajudikasi.

Pendaftaran tanah secara sistematis bisa saja diusulkan oleh masyarakat para pemilik tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan, akan tetapi jalan yang seperti ini akan memerlukan syarat cukup berat dan merepotkan yaitu semua biaya pelaksanaan tugas Panitia Ajudikasi harus ditanggung secara swadaya oleh masyarakat. Cara ini biasa disebut dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Secara Swadaya.

Berbeda dengan cara pendaftaran tanah sporadik yang memungkinkan para pemilik tanah setiap saat bisa mengajukan permohonan sertifikat dengan cara mendatangi Kantor Pertanahan. Cara Pendaftaran Tanah Sistematis Secara Swadaya si pemohon tidak bisa mengharapkan kedatangan Panitia Ajudikasi sesuai dengan waktu yang diinginkan untuk mensertifikatkan tanah, sebab cara ini memang benar-benar diprogramkan oleh pemerintah dan diajukan serentak dan massal pada satu atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Desa/kelurahan yang diprogram pun amat diseleksi sesuai dengan pertimbangan dan kriteria khusus pemerintah, misalnya karena mayoritas penduduk pada wilayah desa/kelurahan tersebut termasuk "golongan ekonomi lemah".

Kerangka konsep dalam penelitian ini yang akan dijadikan penulis sebagai landasan berpikir adalah sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Konseptual Penelitian

2.3. Defenisi Operasional

Pendaftaran tanah Sporadik adalah pendaftaran tanah yang dilakukan karena kemauan sendiri dari si pemohon. Hal ini dapat dilihat dari dua indikator:

- Inisiatif untuk mendaftarkan hak milik atas tanah datang dari si pemohon atau orang yang punya tanah
- Biaya untuk pendaftaran tanah ditanggung oleh si pemohon itu sendiri

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang inisiatif datang dari pemerintah untuk mendaftarkan tanah masyarakat yang belum terdaftar dalam suatu proyek yang biasa juga disebut dengan "Prona". Hal itu dapat diukur dengan dua indikator:

- a. Inisiatif untuk mendaftarkan tanah datang dari pemerintah dalam hal ini BPN
- b. Biaya pendaftaran tanah gratis atau tanpa dipungut biaya

Kendala adalah sesuatu yang menjadi penghambat dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan. Adapun kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah antara lain:

1. Kendala Pendaftaran Secara Sistematis ada dua
 - a. Data fisik, terdiri atas lokasi atau letak tanah dan batas-batas bidang tanah. Data fisik tanah sangat mempengaruhi akan hasil pendaftaran yang dilakukan. Ini menyangkut apa yang akan dimuat dalam peta nantinya, dimana akan tercantu letak tanah
 - b. Data yuridis, terdiri atas surat-surat tanah dan saksi-saksi
2. Kendala Pendaftaran Secara Sporadik ada empat
 - c. Biaya yang mahal
 - d. Kondisi ekonomi masyarakat
 - e. Prosesnya berbelit-belit
 - f. Dipersulit

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Dalam pembahasan kali ini akan dipaparkan lima aspek yang terdiri dari gambaran umum lokasi, kondisi alam, struktur desa Baruga, kondisi pemerintahan dan yang terakhir kondisi pemerintahan. Dimana kelima aspek tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut.

3.1. Gambaran Umum Desa Baruga

Desa Baruga merupakan salah satu dari sepuluh desa yang terdapat di kecamatan Pa'jukukang, Kabupaten Bantaeng, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan luas wilayah 6135,182 km. Desa Baruga terdiri dari lima dusun yaitu:

1. Dusun Panoang
2. Dusun Pasir Putih
3. Dusun Bontomanai
4. Dusun Bontomarannu
5. Dusun Korong Batu

Secara geografis batas-batas wilayah Desa Baruga adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Layoa
- Sebelah Barat Berbatasan Dengan Desa Papan Loe
- Sebelah Selatan Berbatasan Dengan Laut Flores
- Sebelah Timur Berbatasan Dengan Kabupaten Bulukumba

Jumlah penduduk Desa Baruga sampai bulan September 2007 adalah 4.482 orang, dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah Penduduk Desa Baruga

Dusun	Kepala Keluarga	Laki-laki	Perempuan
Panoang	265	319	351
Korong Batu	334	286	438
Pasir Putih	290	631	625
Bonto Marannu	233	551	539
Bonto Manai	222	302	340
Jumlah	1.244	2.189	2.293

Sumber: Kantor Desa Baruga

3.2. Kondisi Alam

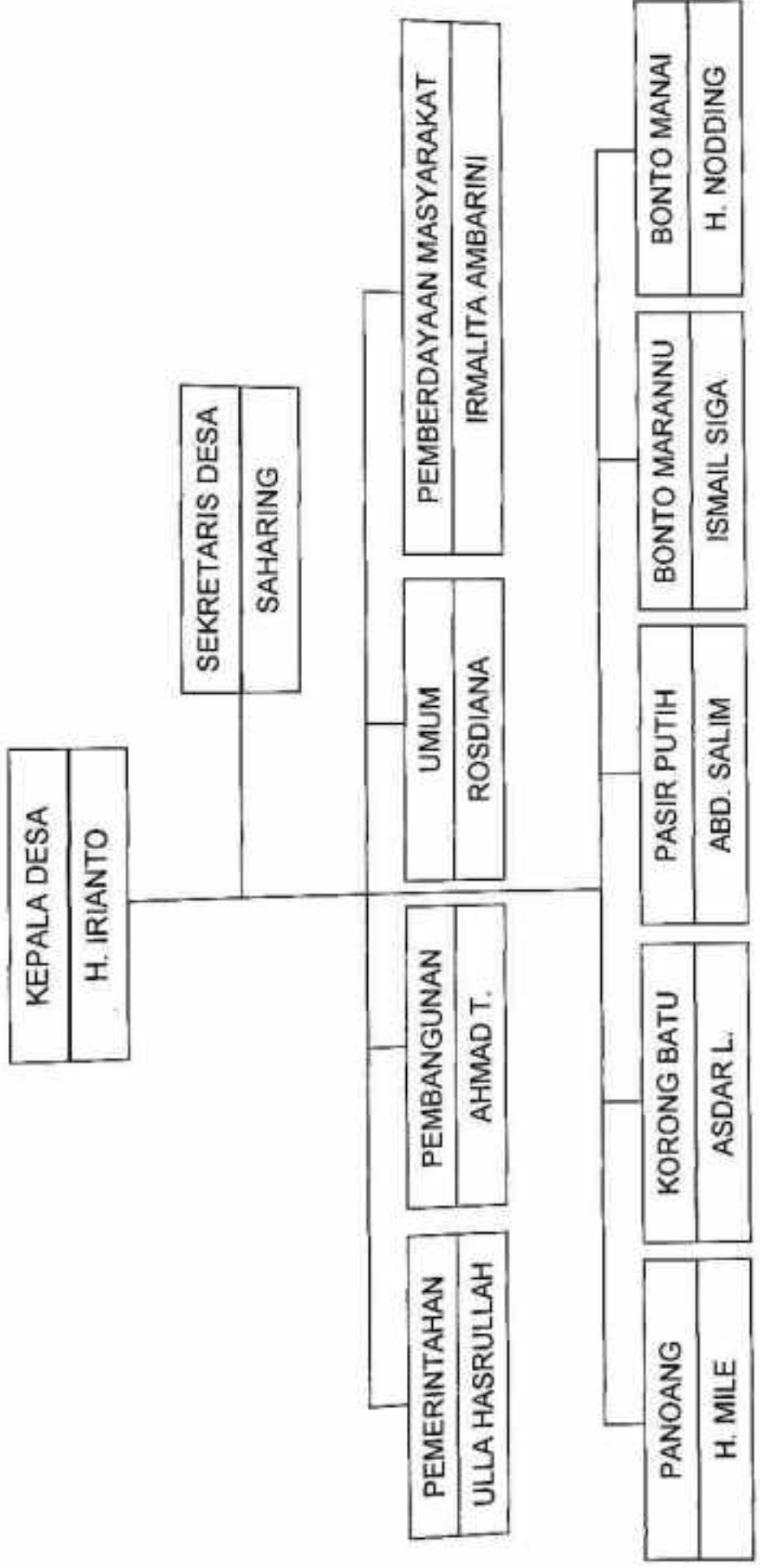
Kondisi alam Desa Baruga yaitu terdiri dari daerah yang kering dan pesisir pantai. Kurangnya curah hujan merupakan penyebab utama kenapa sampai daerah ini kering dan menyebabkan tandus. Sebahagian besar warga yang mempunyai lahan pertanian mengalih fungsikan lahanya dari tanah untuk sawah menjadi lahan untuk bahan baku pembuatan batu merah dan untuk tanaman jangka panjang seperti tanaman jarak pagar.

Letak desa yang berhadapan langsung dengan Laut Flores membuat banyak warga masyarakat di sana mencari mata pencaharian di laut. Masyarakat Desa Baruga memanfaatkan kondisi alam ini untuk membuat tambak, empang, membuat bagang di laut, mengembangkan usaha rumput laut dan nelayan /menangkap ikan.

3.3. Struktur Organisasi Desa Baruga

Bagan Struktur Organisasi Desa Baruga dapat dilihat pada halaman berikut:

**STRUKTUR ORGANISASI DESA
BARUGA KECAMATAN PA'JUKUKANG KABUPATEN BANTAENG**



3.4. Kondisi Pemerintahan

Sama seperti desa-desa lain yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia, Desa Baruga juga menjalankan roda pemerintahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Pemerintah Desa. Sebagai tingkat pemerintahan yang paling bawah Pemerintah Desa Baruga dibantu oleh anggota Lembaga Masyarakat Desa dan beberapa kepala dusun yang ada di Desa Baruga. Adapun jumlah anggota Lembaga Masyarakat Desa yaitu sebanyak 17 orang, kepala dusun 5 orang dan 4 orang staf desa yang membidangi urusan pemerintahan, Pemerintahan, urusan umum dan urusan pemberdayaan masyarakat. Jumlah keputusan yang telah dibuat sampai pada bulan September 2007 yaitu 7730167 dimana yang terealisasi sebanyak 7247134 keputusan. Desa Baruga juga mempunyai lembaga yang dinamakan Badan Perwakilan Desa (BPD) yang menjadi sarana aspirasi warga desa dalam mengawasi jalannya roda pemerintahan di desa tersebut.

3.5. Kondisi Pertanahan

Kondisi pertanahan di Desa Baruga dibagi atas dua yaitu menurut peruntukan dan penggunaannya.

1. Peruntukan

- a. Jalan 16 Km
- b. Sawah dan ladang 317 Ha

- c. Bangunan umum 6 Ha
- d. Empang 35 Ha
- e. Pemukiman atau Perumahan 45 Ha
- f. Lain-Lain 15 Ha
- g. Pekuburan /TPU 3 Ha

2. Penggunaan

- a. Industri 45 Ha
- b. Perkantoran 1 Ha
- c. Sawah Pasang surut 154 Ha
- d. Tanah Wakaf 1,50 Ha
- e. Pekarangan 53 Ha
- f. Perladangan 5 Ha
- g. Tegalan 1
- h. Perkebunan Rakyat 163 Ha

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan dua aspek antara lain pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Baruga dan kendala-kendala pendaftaran tanah di desa Baruga. Kedua aspek tersebut akan dibahas lebih lanjut dan terinci.

4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Desa Baruga

Seperti yang telah diutarakan pada bab-bab sebelumnya bahwa dalam upaya menjamin kepastian hukum atas suatu bidang tanah maka pemerintah membuat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, hal itu ditegaskan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA tersebut, maka didapatkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang sampai kini menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas

seederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka pasal 2 ayat (2) PP 24 Tahun 1997. Sama seperti desa dan daerah lain di seluruh wilayah Republik Indonesia, pendaftaran tanah di Desa Baruga mengenal dua macam pendaftaran tanah yaitu secara sporadik (individu/regular) atau secara sistematis (prona/Panitia Ajudikasi).

4.1.1. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah sporadik adalah suatu cara pendaftaran tanah yang dilakukan oleh seseorang karena kemauan sendiri dari si pemohon tersebut. Cara ini ditempuh dengan mendatangi langsung kantor pertanahan setempat dimana tanahnya terdapat dengan ketentuan dan cara-cara serta syarat yang telah ditentukan dan biaya yang ditanggung sendiri oleh si pendaftar tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Dg. Makka pendaftaran secara sporadik/regular ia tempuh dengan langsung ke kantor BPN dengan membawa syarat-syarat yang telah ditentukan dan menyerahkan uang sebesar Rp 500 000 kemudian tanahnya selang beberapa hari datang petugas dari Kantor BPN untuk mengukur tanahnya.

Biaya yang dibayar tersebut di atas hanya sebagai uang muka belum ia ketahui berapa besar uang yang dia keluarkan jika sertifikatnya terbit. Pada pelaksanaannya yang kurang lebih sudah 1 tahun lebih sertifikat tanahnya belum juga terbit. Sampai saat wawancara berlangsung belum ada kejelasan dari Dg Makka kapan sertifikatnya terbit. Menurut hasil wawancara yang di lakukan

terhadap Kepala Tata Usaha BPN Kab. Bantaeng Abd. Rasyd, S.Ip, bahwa pada dasarnya biaya pendaftaran tanah untuk daerah Kab. Bantaeng untuk pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebesar Rp.500.000. Adapun apabila seseorang mendaftarkan tanahnya dengan biaya lebih dari biaya di atas karena ada pertimbangan lain dengan oknum petugas yang melakukan kesepakatan dengan si pemohon.

Menurut data yang diperoleh dari Kantor BPN Kab. Bantaeng jumlah pendaftaran tanah secara sporadik dari tahun 2002-2007 terdapat 287 sertifikat yang terbit dari hasil pendaftaran tanah secara sporadik. Dimana jumlah yang mendaftar dari tahun ke tahun kadang naik kadang turun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah:

Tabel 2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Kab. Bantaeng

No	Tahun	Sertifikat Yang Tebit
1	2002	68
2	2003	31
3	2004	60
4	2005	46
5	2006	82
	Jumlah	287

Sumber BPN Kab Bantaeng

Sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadik atau yang lebih dikenal dengan kegiatan rutin untuk Desa Baruga, sangat sedikit warga yang terdaftar tanahnya. Masyarakat masih banyak

mengandalkan bukti lain sebagai bukti atas kepemilikan tanahnya seperti bukti PBB, surat wasiat dan lainnya. Hal ini menyebabkan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik tidak terlaksana dengan baik. Ini bisa dilihat dari tanah yang terdaftar melalui cara ini mulai dari tahun 2002-2007 hanya tiga yang terdaftar bidang tanahnya. Data tersebut bisa dilihat pada tabel di bawah:

Tabel 3. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Desa Baruga

No	Tahun	Pemohon	Sertifikat Yang Terbit
1	2002	-	-
2	2003	-	-
3	2004	2	2
4	2005	1	1
5	2006	-	-
	Jumlah	3	3

Sumber BPN Kab Bantaeng

Tiga pendaftar di atas masing-masing atas nama:

1. Nama NG. Gunawan, Luas tanah 10.069m peruntukan rumah, terbit sertifikat berdasarkan SK tanggal 22 April 2004.
2. Nama NG. Gunawan, luas 730m, peruntukan rumah, mendaftar tanggal 18 mei 2004 terbit sertifikat berdasarkan SK tanggal 16 Agustus 2004.

3. Nama Haruna, luas tanah 2.895m, peruntukan rumah, terbit sertifikat berdasarkan SK tertanggal 22 Maret 2005.

4.2.2 Pendaftaran Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang inisiatif datang dari pemerintah dengan pertama-tama membentuk dahulu panitia adjudikasi yang bertujuan untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah masyarakat yang belum terdaftar dalam suatu proyek yang biasa juga disebut dengan "Prona". Biaya pendaftaran tanah dengan cara ini adalah gratis atau tanpa dipungut biaya semuanya ditanggung oleh pemerintah. Sumber dana yang digunakan untuk membiayai pendaftaran ini diperoleh dari APBN atau pinjaman dari Bank Dunia. Tetapi pada pelaksanaannya berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Tata Usaha Kab. Bantaeng Abd. Rasyd, S.Ip, bahwa untuk membiayai biaya operasional tak terduga maka untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Prona masyarakat dikenakan biaya sebesar Rp.100.000. Untuk wilayah kabupaten Bantaeng setiap tahunnya mendapat jatah untuk mendaftarkan tanah warga namun untuk tahun 2007 untuk wilayah Desa Baruga tidak mendapat jatah tersebut.

Menurut Kepala Tata Usaha BPN Kab. Bantaeng sebenarnya Desa Baruga melalui Pemerintah Desa Baruga telah mengajukan

agar wilayah Desa Baruga bisa mendapatkan jatah Prona. Namun karena pertimbangan satu dan lain hal yang enggan dia sebutkan maka jatah untuk tahun ini Desa Baruga tidak mendapatkannya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris Desa Baruga Dg. Saharing selaku pejabat desa yang menangani masalah pendaftaran tanah di Desa Baruga proses pendaftaran tanah melalui Prona dapat digambarkan sebagai berikut:

1. BPN mengumumkan Bahwa Desa Baruga mendapat jatah Prona
2. Pemerintah Desa mengumumkan ke masyarakat desa
3. Pemerintah Desa Baruga membuka pendaftaran bagi warga yang ingin mendaftarkan tanahnya melalui Prona dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan syarat-syarat sebagaimana syarat pendaftaran tanah seperti biasanya
4. Data-data yang telah terkumpul kemudian dibawa ke kantor BPN Kabupaten Bantaeng
5. BPN mengolah data dan meninjau lokasi yang datanya sudah di setor ke Kantor BPN
6. BPN mengeluarkan pengumuman siapa saja tanahnya yang akan di daftar melalui Prona ke pemerintah Desa Baruga
7. Pemerintah Desa mengeluarkan pengumuman ke warga

8. Warga yang terpilih bidang tanahnya untuk didaftar melalui Prona berkonsultasi kembali dengan pihak aparaturnya desa sampai pelaksanaan pendaftaran tanah
9. Setelah kegiatan pengukuran warga tinggal menunggu sertifikat tanahnya terbit

Namun pada pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis/prona yang dilakukan di Desa Baruga tetap dipungut biaya, dimana berdasarkan hasil wawancara dengan Dg Jafar yang mengatakan bahwa dengan uang sebesar Rp.100.000, sebidang tanah yang ia miliki dengan syarat-syarat kepemilikan seperti surat dari pemerintah desa, tanahnya tersebut sudah bisa didaftar melalui prona. Pendapat ini diperkuat dengan hasil wawancara yang dilakukan terhadap Dg. Saharing yang merupakan Sekdes desa Baruga yang mengatakan bahwa pendaftaran secara sistematis lebih gampang dan murah dimana dengan uang sebesar Rp.100.000 tanah masyarakat sudah dapat didaftar, serta tidak banyak embel-embelnya. Hal tersebut di atas jelas berbeda dengan pengertian dari pendaftaran tanah secara sistematis yang katanya gratis tetapi dalam pelaksanaannya tetap dipungut biaya.

Dari data yang diperoleh Desa Baruga sejak tahun 1997 hingga tahun 2007 telah tiga kali berlangsung Prona atau pendaftaran tanah secara Sistematis. Dari tiga kali pelaksanaan

Prona jumlah terbesar yang pernah diselesaikan yaitu pada tahun 1998 sebanyak 100 pendaftar dan semuanya terselesaikan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah:

Tabe 4. Pelaksanaan Prona di Desa Baruga

No	Tahun	Jumlah Tanah Terdaftar Melalui Prona
1	1997	40
2	1998	100
3	2005	75
	Jumlah	215

Sumber BPN Kab. Bantaeng

4.2. Kendala-kendala Pendaftaran Tanah di Desa Baruga

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik tentu tidak berjalan mulus terus tetapi pasti ada kendala yang kadang muncul secara tak terduga atau sudah diduga sebelumnya.

4.2.1. Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik atau regular yang dilakukan langsung oleh pemohon ke kantor pertanahan tentu dapat menyebabkan kendala yang secara garis besar ada empat kendala antara lain:

1. Kondisi ekonomi masyarakat.

Latar belakang keadaan ekonomi masyarakat Desa Baruga yang termasuk dalam kategori kalangan bawah membuat warga yang ingin mendaftarkan tanahnya perlu berpikir dua kali untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Kepala Desa Baruga H. Irianto, yang menyatakan bahwa dengan kondisi perekonomian sebahagian besar/mayoritas warga Desa Baruga yang hanya pendapatan perbulannya pas-pasan atau hanya cukup untuk makan dan keperluan-keperluan yang pokok yang jumlahnya kecil membuat tidak ada pilihan bagi mereka untuk tidak mendaftarkan tanahnya terkecuali jika ada Prona. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Ulla Hasrulah dengan dikeluarkannya data terakhir dari Biro Pusat Statistik dimana berdasarkan survei yang telah dilakukan, desa Baruga tergolong dalam desa tertinggal, dimana hal ini semakin membuktikan bahwa dengan kondisi ini maka pendaftaran tanah secara sporadik di desa Baruga tidak akan berjalan dengan baik.

2. Proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit

Proses pendaftaran yang dilakukan di Kantor BPN dari loket satu ke loket yang lain membuat sebahagian pendaftar atau

masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya menjadi malas untuk mendaftarkan tanahnya karena menganggap seharusnya pendaftaran tanah yang bisa dilayani dalam satu loket saja, justru disuruh dari loket ke loket. Ini belum lagi minta persetujuan yang mengharuskan pemohon ke sana sini untuk mencarinya. Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari Ketua Karang Taruna Pilar Desa Baruga saudara Umar, dengan kondisi pendaftaran tanah yang mengharuskan dia melewati beberapa loket yang tidak dia tahu harus mulai dari mana karena tidak adanya informasi yang terdapat pada kantor BPN Kab. Bantaeng yang memuat urutan atau tata cara mendaftarkan tanah sesuai loket-loket yang ada, membuat dia yang tadinya berharap mudah dalam mendaftarkan tanah justru yang terjadi dia menjadi kerepotan dan sempat menunda pendaftaran tanahnya sampai ada "oknum petugas" yang menawarkan jasa sehingga tanahnya bisa didaftar.

3. Biaya pendaftaran yang mahal.

Mahalnya biaya pendaftaran tanah membuat sebagian besar warga desa lebih menunggu datangnya Proyek Nasional Agraria daripada mendaftarkan tanah secara sporadik. Menurut hasil wawancara yang diperoleh dari saudara Iwan bahwa untuk mendaftarkan tanah miliknya secara sporadik dia harus

mengeluarkan uang sebanyak Rp.500.000, bayangkan dengan pendaftaran tanah secara sistematis atau Prona yang menurut Kepala Tata Usaha BPN Kab. Bantaeng Abd. Rasyid, S.Ip yang hanya Rp.100.000. Menurut saudara Iwan pendaftaran tanah kalau bisa dibawah dari harga di atas yang mencapai Rp.500.000, ini disebabkan tidak semua orang yang punya tanah termasuk dia dapat memperoleh uang yang sebanyak itu. Lanjut menurut Iwan tanahnya dia daftar hanya untuk mendapat sertifikat saja bukan untuk tujuan ekonomi seperti gadai atau mau dijual. Menurut hasil wawancara yang diperoleh dari seorang staf Desa Baruga Ulla Hasrulla kalau bisa pendaftaran tanah secara sporadis sama dengan biaya pendaftaran tanah secara sistematis Rp.100.000 agar warga desa tidak keberatan dalam mendaftarkan tanahnya.

4. Prosesnya dipersulit.

Ketika seseorang ingin mendaftarkan tanahnya dan kemudian dia diketahui berasal dari desa dan tidak ada yang dia ketahui masalah prosedurnya, maka biasanya ada oknum yang sengaja atau tidak sedikit mempersulit proses pendaftaran tanah, misalnya pada saat pengisian formulir, pengajuan syarat-syarat bahkan sampai pengukuhan atau sebagainya dengan alasan macam-macam. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara

yang diperoleh dari Dg. Jafar yang mengatakan bahwa mulanya dia datang untuk mendaftar, banyak syarat yang diajukan yang menurut dia sudah ada syarat lain seperti surat dari kantor desa yang menerangkan bahwa tanah tersebut milik dari Dg. Jafar. Selain itu banyak sekali prosedur yang menurut dia sengaja dibuat-buat misalnya proses pendaftar yang tidak diberikan penjelasan tentang tatacara untuk mendaftar tanah yang harus dimulai dari loket satu ke loket lainnya sampai ia harus bertanya dari pegawai satu ke pegawai lainnya untuk memperoleh keterangan tentang tatacara pendaftaran tanah sampai pada pengukuran yang ditunda-tunda. Proses ini dapat dipercepat ketika sampai ketika seorang "oknum petugas BPN" datang menawarinya dan menawarkan jasa untuk membantu mendaftarkan tanahnya.

2.2. Kendala Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal atau yang disebut dengan pendaftaran tanah secara sistematis atau Prona pada pelaksanaannya tentu tidak lepas dari beberapa kendala yang antara lain yaitu:

1. Data fisik Data fisik, terdiri atas lokasi atau letak tanah dan batas-batas bidang tanah. Data fisik tanah sangat mempengaruhi akan hasil pendaftaran yang dilakukan. Ini

menyangkut apa yang akan dimuat dalam sertifikat hak milik atas tanah nantinya, dimana akan tercantum letak tanah, luas, dan batas-batas tanah dalam sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat dalam bentuk peta. Kendala data fisik ini dapat terjadi ketika lokasi yang dimaksud untuk didaftar tidak akurat mengenai luas dan batas-batas tanah, sehingga hasil akhirnya akan menerbitkan data yang salah yang dapat berujung sengketa atas lahan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Tata Usaha BPN Kab. Bantaeng Abd. Rasyid, S.Ip kendala-kendala batas fisik biasanya menjadi kendala utama dalam pelaksanaan Prona. Para pengukur yang ditugaskan hampir tiap kali mengukur berhadapan dengan pertengkaran-pertengkaran akibat dari penetapan-penetapan batas tanah.

2. Data yuridis, terdiri atas surat-surat tanah dan saksi-saksi. Kelengkapan surat-surat tanah sangat diperlukan guna menjamin bahwa tanah tersebut memang sah untuk didaftar atas nama pendaftar. Kendala surat-surat atas tanah dapat terjadi karena hilangnya dokumen yang berisi tentang jual beli atas tanah, surat wasiat, surat keterangan hibah dan lain sebagainya yang dapat membuktikan secara tertulis bahwa tanah tersebut dapat didaftar atas nama pendaftar tersebut. Sementara untuk kendala saksi-saksi ini dapat terjadi ketika saksi yang

berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur nantinya tidak hadir atau merasa keberatan, sehingga pengukuran tidak dapat dilanjutkan. Menurut hasil wawancara yang diperoleh dari Abd. Rasyid, S.Ip kendala pembuktian surat-surat sebenarnya tidak perlu terjadi kalau pada saat proses pendaftarannya diseleksi dengan baik, sementara untuk saksi terjadi karena imbas dari penetapan patok batas tanah sehingga saksi yang terdiri dari orang yang memiliki tanah yang bersebelahan dengan tanah yang akan diukur jadi tidak mau atau keberatan menjadi saksi.

BAB V

PENUTUP

Pada bab-bab sebelumnya telah diuraikan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah pendaftaran tanah di Desa Baruga. Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan sampai pada hasil di lapangan, maka ada beberapa kesimpulan dan saran yang bisa dikemukakan oleh penulis.

5.1. Kesimpulan

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah di desa Baruga sama dengan daerah-daerah lain di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah di desa Baruga juga dilakukan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Baruga dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara sporadik (regular/individu) dan dengan cara sistematis (massal/Prona). Tetapi dalam pelaksanaannya warga desa lebih menunggu atau mendaftarkan tanahnya secara sistematis (Prona) daripada secara sporadik (regular). Hal ini dapat dilihat dari hasil pendaftaran tanah ke dua cara tersebut. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Baruga terdapat beberapa kendala yang menjadi penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di desa tersebut.

menyangkut apa yang akan dimuat dalam sertifikat hak milik atas tanah nantinya, dimana akan tercantum letak tanah, luas, dan batas-batas tanah dalam sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat dalam bentuk peta. Kendala data fisik ini dapat terjadi ketika lokasi yang dimaksud untuk didaftar tidak akurat mengenai luas dan batas-batas tanah, sehingga hasil akhirnya akan menerbitkan data yang salah yang dapat berujung sengketa atas lahan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Tata Usaha BPN Kab. Bantaeng Abd. Rasyid, S.Ip³⁰ kendala-kendala batas fisik biasanya menjadi kendala utama dalam pelaksanaan Prona. Para pengukur yang ditugaskan hampir tiap kali mengukur berhadapan dengan pertengkaran-pertengkaran akibat dari penetapan-penetapan batas tanah.

Menurut penulis pada saat pendaftaran data fisik yang disetor ke pemerintah desa harus diteliti terlebih dahulu agar pada saat pengukuran tidak perlu lagi ada pertengkaran-pertengkaran karena batas tanah ini.

2. Data yuridis, terdiri atas surat-surat tanah dan saksi-saksi. Kelengkapan surat-surat tanah sangat diperlukan guna menjamin bahwa tanah tersebut memang sah untuk didaftar atas nama pendaftar. Kendala surat-surat atas tanah dapat terjadi karena hilangnya dokumen yang berisi tentang jual beli atas

³⁰ Abd. Rasyid, S.Ip. Wawancara Hari Selasa Tgl 9 Oktober 2007

tanah, surat wasiat, surat keterangan hibah dan lain sebagainya yang dapat membuktikan secara tertulis bahwa tanah tersebut dapat didaftar atas nama pendaftar tersebut. Sementara untuk kendala saksi-saksi ini dapat terjadi ketika saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur nantinya tidak hadir atau merasa keberatan, sehingga pengukuran tidak dapat dilanjutkan. Menurut hasil wawancara yang diperoleh dari Abd. Rasyid, S.Ip³¹ kendala pembuktian surat-surat sebenarnya tidak perlu terjadi kalau pada saat proses pendaftarannya diseleksi dengan baik, sementara untuk saksi terjadi karena imbas dari penetapan patok batas tanah sehingga saksi yang terdiri dari orang yang memiliki tanah yang bersebelahan dengan tanah yang akan diukur jadi tidak mau atau keberatan menjadi saksi.

Seperti pada data fisik pemeriksaan untuk data yuridis dan saksi-saksi pada saat pendaftaran harus diteliti kembali masalah keabsahan surat-surat maupun kesanggupan dari memberikan saksi. Hal ini sangat berguna pada kelancaran pengukuran tanah nantinya.

³¹ Abd. Rasyid, S.Ip, Wawancara Hari Selasa Tgl 9 Oktober 2007

BAB V

PENUTUP

Pada bab-bab sebelumnya telah diuraikan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah pendaftaran tanah di Desa Baruga. Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan sampai pada hasil di lapangan, maka ada beberapa kesimpulan dan saran yang bisa dikemukakan oleh penulis.

5.1. Kesimpulan

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah di desa Baruga sama dengan daerah-daerah lain di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah di desa Baruga juga dilakukan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Baruga dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara sporadik (regular/individu) dan dengan cara sistematis (massal/Prona). Tetapi dalam pelaksanaannya warga desa lebih menunggu atau mendaftarkan tanahnya secara sistematis (Prona) daripada secara sporadik (reguler). Hal ini dapat dilihat dari hasil pendaftaran tanah ke dua cara tersebut. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa Baruga terdapat beberapa kendala yang menjadi penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di desa tersebut.

5.1.1. Kendala pendaftaran tanah secara sporadik

Kendala-kendala pendaftaran tanah secara sporadik terjadi antara lain disebabkan oleh:

1. Kondisi ekonomi masyarakat.
2. Proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit
3. Biaya pendaftaran yang mahal
4. Prosesnya dipersulit.

5.1.2. Kendala pendaftaran tanah secara sistematis

Kendala-kendala pendaftaran tanah secara sistematis dapat terjadi antara lain karena:

1. Data fisik: lokasi tanah dan batas-batas tanah
2. Data yuridis: bukti kepemilikan atau penguasaan tanah seperti surat-surat dan saksi

5.2. Saran

Melihat kondisi pendaftaran tanah yang terjadi di desa Baruga dengan berbagai kendala-kendala di atas maka ada beberapa saran yang dapat peneliti berikan agar pendaftaran tanah di desa Baruga dapat berjalan dengan baik jika perlu sampai semua tanah warga terdaftar.

5.2.1. Pendaftaran tanah secara sporadik

1. Mengingat kondisi ekonomi mayoritas warga desa yang tergolong ekonomi bawah, maka pendaftaran tanah secara sistematis yang murni tanpa ada biaya sepersenpun sangat-sangat perlu untuk terus dilaksanakan di desa Baruga.
2. Proses pendaftaran tanah yang melalui beberapa loket dipangkas dengan tujuan agar masyarakat tidak kebingungan

ketika dengan loket mana nanti warga akan mendaftarkan tanahnya.

3. Biaya pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan keadaan ekonomi pendaftar perlu dikurangi seminimal mungkin, kalau bisa biayanya disesuaikan dengan keadaan masyarakatnya.
4. Proses pendaftaran jangan pandang bulu dari golongan atau daerah mana si pemohon.

5.2.2. Pendaftaran tanah secara sistematis

1. Data fisik tanah berupa batas-batas bidang tanah merupakan salah satu kendala pendaftaran tanah secara sistematis. Oleh karena itu untuk menghindari kendala ini maka penulis menyarankan agar pada saat pendaftaran tanah data-data fisik atas tanah harus jelas agar pada saat pelaksanaan pengukuran berjalan dengan lancar.
2. Data yuridis yang berupa surat-surat yang dapat membuktikan hak seseorang atas tanah yang akan didaftar perlu untuk dikaji secara teliti masalah kebenarannya. Saksi-saksi tanah yang terdiri dari pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah yang akan diukur nanti perlu mendapat pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya pendaftaran tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Achmad Ali. 2004. **Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)**, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Effendi Bachtiar, 1985. **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya**. Alumni Bandung.
- Effendi Perangi, 1992. **Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah**. Rajawali Pers, Jakarta
- Harsono Boedi. 1985. **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta
- Hermit Herman. 2004. **Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemerintah Daerah**, Mandar Maju, Bandung.
- Kartasapoetra, dkk. **Hukum Tanah**. Jakarta, Rieke Cipta: 1985.
- Mudjiono, 1992. **Hukum Agraria. Liberty**, Yogyakarta.
- Notodisoerjo, Soegondo. 1982, **Hukum Notaris di Indonesia**, CV. Rajawali, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. **Pendaftaran Tanah di Indonesia**. Bandung, CV. Mandar Maju: 1999.
- , **Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan**. Bandung, CV. Mandar Maju: 1994.
- Perangin, Effendi. 1986. **Hukum Agraria di Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta
- Ruchiyat, Eddi. 1989. **Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA**, Armico, Bandung.
- Sangsun SP Florianus. 2007. **Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah**, Visimedia, Jakarta
- Soehartono Irawan. 1995, **Metode Penelitian Sosial**, PT Remaja Rosdakarya, Bandung
- Soejono. **Prosedur Pendaftaran Tanah**. Jakarta, Rieke Cipta: 1998

Soimin, Soedharyo, 2001, **Status Hak dan Pembebasan Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta.

Sudargo Gautrama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. PT. Citra Aditya, Bandung

Sudjana Nana, & Awal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Bandung: PT Sinar Baru, 2000.

Sudjarwo, 2001. **Metodologi Penelitian Sosial**, Mandar Maju, Bandung.

Soerjono, Irawan. 2003. **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**. Arkola, Surabaya.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan & Pengembangan Bahasa Indonesia. 1988, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**. Balai Pustaka, Jakarta.

Wantjik Saleh, K. 1997. **Hak Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta.

LAMPIRAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1987
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- 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;
- bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

Mengingat :

- Pasal 5 ayat(2) Undang-Undang Dasar 1945;
- Venda Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Venda Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

- Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
- Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
- Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
- Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
- 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 hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. 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.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
20. 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.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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;
- b. 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;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

BAB III POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu
Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

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

Pasal 7

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua
Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga
Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah