

ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DI KABUPATEN DATU II POLEWALI MAMASSARI



UNIVERSITAS FAKULTAS HUKUM HASANUDDIN	
Tgl terbit	29-6-2000
Asal dari	Fak. Hukum
Sampul	1 clip
Berge	
No. inventaris	20062949
No. Klas	I 11692

SKRIPSI

*Diajukan sebagai salah satu syarat  
Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*

Oleh :  
ADY  
92 02 108

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
1999

## PERSETUJUAN KONSULTAN

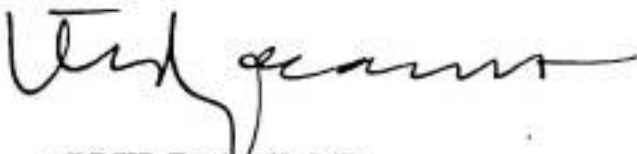
Diterangkan bahwa skripsi dari,

Nama : A D Y  
Nomor Pokok : 92 02 108  
Program : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN  
DATL II POLEWALI MAMASA

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

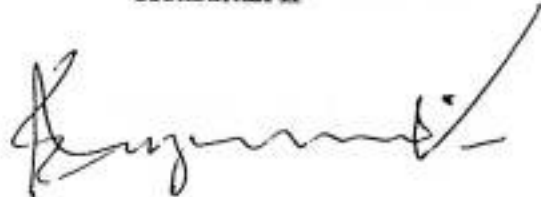
Ujung Pandang, Agustus 1999

Konsultan I



ABDUL RAZAK, S.H  
NIP : 131 287 216

Konsultan II



M. YUNUS WAHID, S.H., M.Si  
NIP : 131 475 321

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN



Diterangkan bahwa skripsi ini,

Nama : A D Y  
Nomor Pokok : 92 02 108  
Program : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN  
DATI. II POLEWALI MAMASA

Telah disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin untuk diajukan dalam menempuh ujian skripsi.

Ujung Pandang, Agustus 1999

Dekan,  
u.b Pembantu Dekan I


**ABDUL RAZAK, S.H**  
NIP : 131 287 216

## PENGESAHAN

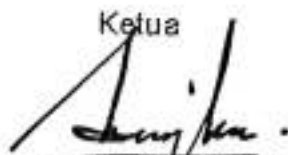
Diterangkan bahwa skripsi dari:

N a m : A d y.  
No. Pokok : 92 02 108  
Bagian : Hukum Tata Negara  
Judul : ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTAHANAN  
NASIONAL DI KABUPATEN DATI II. POLEWALI MAMASA.

Telah dipertahankan dihadapan panitia dengan susunan Personalia sebagai berikut:

K e t u a : Willy Voll.S.H.  
Sekretaris : Naswar Bohari.S.H.  
Penguji : 1. Syamsul Bachri.S.H, M.H  
2. Djafar Saidi,S.H  
3. Ruslan Hambali, S.H.  
4. Anshori Ilyas, S.H.  
5. Arman Mattono, S.H.

Ujung Pandang, 08 September 1999

Ketua  
  
(Willy Voll, S.H)

Sekretaris  
  
(Naswar Bohari, S.H)

## KATA PENGANTAR



Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa serta Puj  
KehadiratNya, yang telah memberikan kerunia dan rahmatnya sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini. Untuk dapat memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanudin.

Dan lahirnya suatu skripsi, seharusnya merupakan suatu karya nyata kemampuan ilmiah dalam bidang tertentu yang pada hakikatnya dapat dipertanggung jawabkan. Maka penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memenuhi persyaratan agar pembahasan skripsi ini dapat sungguh-sungguh ilmiah. Namun penulis yakin bahwa sebagai manusia biasa tentunya mempunyai keterbatasan kemampuan sehingga didalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan disana sini dan untuk itu penulis senantiasa dengan ikhlas menerima kritikan-kritikan yang bersifat konstruktif hanya koreksi serta saran-saran dari pembaca.

Penulis juga sadari bahwa dalam penulisan ini, mulai dari pemilihan judul sampai tersusunnya, penulis telah banyak memperoleh bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih sekaligus menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya terutama di tujukan kepada :

1. Kedua orang tua, yang telah memberikan segala-galanya bagi penulis, cinta dan kasih sayang serta pengorbanan

yang tak terbingga, semata-mata untuk masa depan penulis. Demikian juga kepada kakak-kakakku dan adik-adikku yang telah banyak memberikan dorongan serta bantuannya.

2. Bapak Abdul Razak, S.H. sebagai konsultan I, dan bapak M. Yunus Wahid, S.H. M.Si., selaku konsultan II yang telah banyak meluangkan waktunya membimbing dan mengarahkan penulis hingga selesainya skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Achmad Ali, S.H. M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Pembantu Dekan.
4. Para Dosen serta Staff pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Drs. Muh. Natsir Hamsah, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Polewali Manasa beserta segenap karyawan.
6. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, khususnya Angkatan 1992 yang telah banyak membantu penulis.

Hanya ini yang sempat penulis sampaikan dengan penuh harapan, semoga segala bantuan senantiasa mendapat pahala yang berlipat ganda dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Amin.

Ujung Pandang, Agustus 1999

*Penulis*

## ABSTRAK

ADY, 82 02 103, dengan judul skripsi " Aspek Hukum Terhadap Proses Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Dati II Polewali Mamasa", dibawah bimbingan Bapak Abdul Razak, S.H, sebagai konsultan 1 dan Bapak M.Yunus Wahid, S.H., H Si sebagai konsultan 2.

Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti terkuat. Fungsinya sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah untuk mencegah terjadinya sengketa di kalangan masyarakat.

Adapun metode penelitian ini yang dilakukan adalah dengan cara metode wawancara dan dengan mempergunakan dokumen perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dikaji dan selanjutnya diolah dan dianalisis kualitatif deskriptif berupa gambaran permasalahan secara umum dan konkrit mengenai proses penerbitan hak atas tanah.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, maka kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Polewali Mamasa sebagai pelaksana tugas di bidang pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi proses pengeluaran sertifikat hak atas tanah.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN KONSULTAN .....	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	8
2.1.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah..	12
2.1.2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	16
2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah .....	21
2.1.4. Obyek Pendaftaran Tanah .....	27
2.2. Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	29
2.2.1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	30
2.2.2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	36
BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1. Lokasi Penelitian .....	42
3.2. Teknik Pengumpulan Data .....	42
3.3. Analisis Data .....	43



BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Tentang BPN Kabupaten Daerah Tingkat II Polewali Mamasa ....	44
4.2. Prosedur/cara memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah .....	46
4.3. Persyaratan Permohonan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	58
4.4. Biaya Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	61

BAB V. KESIMPULAN

5.1. Penutup ....	64
5.5. Saran-saran .....	65

DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional yang sedang giatnya dilaksanakan dewasa ini, telah memasuki pembangunan jangka panjang tahap kedua. Dalam lima pelita yang telah dihasilkan berbagai kemajuan disegala bidang pembangunan, seperti pada bidang ekonomi, sosial, budaya, teknologi, hankam serta berbagai bidang lainnya. Kemajuan yang dicapai tersebut dibarengi pula dengan laju pertumbuhan penduduk di Indonesia yang cukup tinggi. walaupun pada akhir pelita IV keadaan berubah dengan munculnya krisis moneter yang diikuti pada krisis ekonomi hingga sekarang ini yang akhirnya merambat kebidang hukum dan politik yang selama ini memang situasi situasi sudah memprihatinkan dan hanya tinggal menunggu waktu kehancurannya, tetapi laju pertumbuhan penduduk indonesia tidak berkurang. Fenomena ini berimplikasi pada tersedianya sumber daya alam berupa tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa tanah dalam kehidupan mempunyai kedudukan yang sangat vital baik untuk masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang, tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan wadah meterial dalam melaksanakan segala aspek kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dengan tanah manusia

mendapatkan tempat pemukiman, dan merupakan sumber penghidupan bagi mereka yang bagi mereka yang hidup melalui usaha pertanian dan perkebunan.

Dimasa pembangunan nasional ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk dan semakin pesatnya pelaksanaan pembangunan sehingga persediaan tanah semakin berkurang maka timbulah berbagai konflik antar manusia baik dalam lingkungan keluarga maupun diluar lingkungan keluarga. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya sengketa-sengketa tanah yang diajukan pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berpokok pada kepastian hak dan subjek hak atas tanah. Perselisihan ini timbul karena masing-masing pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Menyadari arti pentingnya fungsi tanah dewasa ini, maka pemerintah memberikan perhatian yang serius terhadap masalah pertanahan. Hal ini dapat dicermati dengan diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UPPA) pada tanggal 24 september 1960.

UPPA No. 5 1960 pada dasarnya mempunyai tujuan yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, dan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat dan negara, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.



Dengan diberlakukannya UUPA No. 5 Tahun 1960 maka semua tanah di Indonesia termasuk tanah-tanah yang asalnya dari hak milik Adat yang dikonversi menjadi hak-hak atas sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 16 UUPA. Dengan adanya ketentuan tentang konversi tersebut maka UUPA tidak hanya mengadakan unifikasi hukum agraria tetapi juga unifikasi hak-hak atas tanah.

Terhadap hak-hak atas tanah, negara sebagai organisasi sekekuasaan dari seluruh rakyat bertindak sebagai badan penguasa, dari sudut inilah harus dilihat pengertian terhadap pasal 2 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa "Bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara".

Penjelasan UUPA No. 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa pengertian dikuasai bukanlah berarti dimiliki, tetapi memberi wewenang negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber dari hak menguasai oleh negara digunakan untuk mencapai tujuan yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Dengan demikian asas Domein yang diatur dalam pasal 1 Agrarische Besluit (S 1870 Nomor 118) yang menyatakan semua tanah yang orang lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu miliknya adalah domein (milik) negara dan dipergunakan pula sebagai dasar perundang-undangan agraria yang berasal dari pemerintah kolonial, sekarang tidak dikenal lagi dalam hukum agraria yang baru (UUPA No. 5 Tahun 1960), karena bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara yang merdeka dan modern.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 memberikan tugas kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menciptakan keseragaman tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat di seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin tercapainya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi tahap pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut kepada pihak lain serta pemberian surat-surat bukti hak atas tanah yang berupa sertifikat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, maka pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari suatu tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang berhak agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu dengan adanya pendaftaran tanah juga dapat memberikan informasi guna memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertifikat hak atas tanah menjadi dambaan bagi setiap pemegang hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, maka sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap atas tanah, disamping itu sertifikat hak atas tanah dapat pula memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditur lain untuk memberikan pinjaman uang dan sangat menguntungkan bagi pemerintah karena dengan adanya sertifikat hak atas tanah



maka dapat digunakan sebagai data pertanahan untuk kegiatan perencanaan pembangunan.

Berkenaan dengan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji sampai sejauh mana proses penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Bertitik tolak dari pemikiran di atas maka pembahasan skripsi ini secara sederhana terangkum dalam judul: "ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN DAERAH TINGKAT II POLEWALI MAMASA".

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari gambaran pemikiran yang penulis uraikan di atas, maka dalam mengkaji dan membahas masalah tersebut serta untuk membatasi permasalahan agar tidak simpang siur dan keluar dari judul skripsi yang akan dibahas perlu kiranya penulis membatasi diri pada persoalan-persoalan yang menyangkut beberapa segi tertentu. Oleh karena itu penulis mengadakan pembatasan masalah dengan rumusan masalah yang akan membahas hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penerbitan sertifikat hak atas tanah di BPN Kabupaten Tingkat II Polewali Mamasa?
2. Persyaratan apa saja yang harus dipenuhi untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah?

3. Berapa besarkah biaya penerbitan berbagai sertifikat hak atas tanah?.

### 1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

Dari latar belakang masalah serta pokok permasalahan yang akan dikaji maka pembahasan dalam skripsi ini diarahkan untuk mencapai tujuan penulisan berikut ini :

1. Untuk mengetahui lebih jelas tentang cara penerbitan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui persyaratan yang harus dipenuhi guna memperoleh sertifikat hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui besarnya biaya penerbitan berbagai sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku.

Dengan tercapainya tujuan tersebut di atas, diharapkan dapat diperoleh kegunaan penulisan sebagai berikut :

1. Diharapkan berguna bagi para pihak yang ingin mengetahui prosedur dan tata cara penerbitan sertifikat hak atas tanah.
2. Memberi masukan kepada masyarakat agar dapat diketahui penggolongan pemo.
3. Diharapkan berguna bagi masyarakat sebagai kontribusi pemikiran supaya masyarakat mengetahui jumlah biaya administrasi dalam penerbitan sertifikat.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA



#### 2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Sebelum diuraikan lebih lanjut berbagai fenomena mengenai pendaftaran tanah, terlebih dahulu dijelaskan pengertian pendaftaran tanah, baik dari segi etimologi maupun dari segi terminologi, sehingga mudah difahami hakekat pendaftaran tanah menurut PP. Nomor 24 Tahun 1997.

Ditinjau dari segi etimologis, bahwa pendaftaran tanah terdiri dari dua suku kata, yakni "pendaftaran" dan "tanah". W.J.S. Poerwadarminta (1986 : 22) dan 1006) menyatakan "pendaftaran artinya pencatatan atau perbuatan mendaftarkan". Sedangkan "tanah artinya permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas".

Yan Pramadya Puspa (1997 : 500) menerangkan pula bahwa "pendaftaran tanah adalah kadaster (bahasa Belanda), land registry (bahasa Inggris)". Kadaster dimaksudkan hanya bersifat teknis, tidak mempunyai nilai-nilai yuridis.

A.P. Parlindungan (1990, : 11-12) menjelaskan sebagai berikut :

Pendaftaran berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas nilai dan kemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Kata ini berasal dari bahasa Latin Capitastrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang

diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam artian yang tegas Cadaster adalah record (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

Dengan demikian, maka pendaftaran tanah yang berasal dari kata kadaster hanya sebagai suatu pencatatan mengenai tanah untuk kepentingan perpajakan bagi suatu negara. Pendaftaran tanah (kadaster) yang demikian dianut dalam Agrarische Wet, berlaku untuk tanah-tanah barat dan pribumi yang tunduk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat.

Selanjutnya pendaftaran tanah dari segi terminologi, tetap bersandar dari istilah kadaster yang mengandung pengertian ilmiah dan tidak hanya diartikan menurut suku kata tetapi pengertiannya semakin diperluas.

Soutendijk Mulder (R. Hermanses, 1982 : 2) mengemukakan, bahwa "pendaftaran tanah adalah kegiatan yang memberikan gambaran bidang-bidang tanah dalam suatu negara". Kemudian oleh Jaarsma (Bambang Triono, 1987 : 82) mengemukakan, bahwa "pendaftaran tanah memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara".

Boedi Harsono, (1961 : 157) menjelaskan, bahwa "pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum". Kemudian oleh Joko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto (1985 : 18-19) mengungkapkan, bahwa "pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan untuk

mengetahui status tanah dan hak-hak yang ada di atasnya, subyek hak dan batas-batas tanah, sehingga mencegah persengketaan".

Bachtiar Effendi (1983 : 15) memberikan penjelasan sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dan dalam rangka menginvestarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA.

Pengertian pendaftaran tanah yang dikemukakan oleh Bachtiar Effendi diatas, menurut hemat penulis masih terlalu sempit karena mengenai pendaftaran hak atas tanah sebagai bagian integral dari pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang diatur dalam PP. Nomor 10 Tahun 1961, ternyata tidak ada satu pasalpun yang secara tegas mengungkapkan pengertian yuridis dari pendaftaran tanah, sehingga pada masa berlakunya PP. Nomor 10 Tahun 1961 terbuka kesempatan para pakar memberikan pengertian sesuai sudut pandang dan kepentingannya masing-masing.

Lain halnya dengan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 1 angka 1 ditegaskan pengertian pendaftaran tanah, sebagai berikut:

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.

Bertolak dari pengertian pendaftaran tanah diatas, ternyata pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah di bidang pertanahan, termasuk satuan rumah susun. Akan tetapi untuk kepentingan penelitian ini, pendaftaran tanah dimaksud hanya berfokus pada pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah yang diaplikasikan dalam bentuk pendaftaran tanah secara sistematis dan secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis diatur lebih lanjut dalam Pasal 13 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa "pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri". Yang dimaksud dengan Menteri, yakni Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, selaku penanggungjawab di bidang pertanahan.

Selanjutnya dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadis diatur lebih lanjut dalam Pasal 13 ayat (4) PP. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa "pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan". Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas sebidang tanah atau kuasanya.

Dengan demikian, sudah semakin jelas bahwa pendaftaran secara kerja yang ditetapkan oleh Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan oleh yang menguasai bidang tanah tertentu atau kuasanya.

### 2.1.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian terdahulu, bahwa pendaftaran tanah sudah dilaksanakan sebelum berlakunya UUPA. Bahkan pendaftaran tanah sudah pernah dilaksanakan sebelum Negara Republik Indonesia merdeka, yakni pada masa-masa kerajaan.

A.P. Parlindungan (1990 : 1) mengungkapkan, bahwa:

Untuk golongan bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sesungguhnya ada secara sporadis kita temukan beberapa pendaftaran sederhana dan belum sempurna, seperti geran Sultan Deli, geran Lama, geran Kejujuran, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga, Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster.

Dengan demikian, maka pendaftaran tanah sudah pernah dilaksanakan pada masa kerajaan, akan tetapi belum sempurna dan masih bersifat sederhana, bahkan cenderung menirukan pendaftaran tanah secara kadaster yang sudah tidak dapat dipertahankan lagi, karena tidak dapat mengikuti laju perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi di bidang pertanahan.

Di samping itu, pendaftaran tanah di Indonesia pernah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang termuat di dalam *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834 No. 27) yang hanya

mengenai pendaftaran tanah dan peralihannya, tugas pendaftaran tanah dimaksud berada dalam tanggung jawab pihak Kadaster. Menurut G. Kartasapoetra (1986 : 85), disebut Jawatan Pendaftaran Tanah dengan kewajiban melakukan pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan tata usaha atas tanah yang telah diukur dan dipetakan.

M.G. Ohorella (1986 : 1) mengemukakan, bahwa "sebelum berlakunya UUPA dan PP. Nomor 10 Tahun 1961, telah ada peraturan-peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah", lebih lanjut ditegaskan sebagai berikut :

- Hingga tahun 1947 kita menyaksikan bahwa di Indonesia, ada 2 instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan tujuan yang berbeda, yaitu :
- a. Jawatan Pajak Hasil Bumi (dahulu Jawatan Pendaftaran Tanah Milik) yang bertugas mengadakan klassering atau tanah-tanah Indonesia dalam rangka kadaster fiscal.
  - b. Jawatan Pendaftaran Tanah (kadaster) yang melaksanakan pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan tata usaha dari hak-hak Barat/Eropa atas tanah.

Perkembangan selanjutnya, yakni pendaftaran tanah menurut ketentuan yang termuat di dalam Pasal 19 UUPA juncto PP. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, berikut berbagai peraturan pelaksanaannya, seperti keputusan Menteri Agraria Nomor SK. VI/5/Ka tanggal 22 Januari 1962 dan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 1 Tahun 1966 maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 6 Tahun 1972, serta PMDN Nomor 1 Tahun 1977, dan lain-lain.



Berkensan dengan hasil yang dicapai dari pelaksanaan pembangunan di segala bidang, khususnya bidang pertanahan ternyata ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah berdasarkan PP. Nomor 10 Tahun 1962 berikut semua peraturan perundangan yang lahir daripadanya dinyatakan tidak berlaku lagi, karena dicabut oleh PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketidak berlakuan lagi pendaftaran tanah menurut PP. Nomor 10 Tahun 1961, dengan tegas ditetapkan dalam Bab X Pasal 65 PP. Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Dengan berlakunya peraturan pemerintah ini maka peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan demikian, maka ketentuan hukum tentang pendaftaran tanah yang berlaku sekarang yakni PP. Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan dimaksud telah melahirkan berbagai peraturan pelaksanaannya, sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15/SK/Men.Ag/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Secara Sporadik;

3. Surat Direktur Bina Program Badan Pertanahan Nasional Nomor 128/Dit.BP/V/1988 tanggal 5 Mei 1988 mengenai lokasi kegiatan bagian proyek pengukuran dan pendaftaran tanah di daerah tahun 1988/1989;
4. Surat Direktur Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional Nomor 0418/D4/VIII/98 tanggal 10 Agustus 1998 perihal pelaksanaan pengukuran dan pemetaan tanah dalam rangka pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik.



Di samping itu, masih mendapat berbagai ketentuan-ketentuan lain yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa, berkenaan dengan teknik pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Daerah Tingkat II Mamasa.

Berkenaan dengan telah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP. Nomor 24 Tahun 1997, maka secara yuridis semua ketentuan tentang pendaftaran tanah yang dahulu diatur dalam PP. Nomor 10 Tahun 1961 berikut berbagai peraturan pelaksanaannya sudah tidak berlaku lagi.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka segala apa yang diatur dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (JUPA).



Kemajuan positif yang tertuang dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yakni semakin dijaminnya perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang sudah bersertifikat, oleh karena sertifikat yang telah terbit berdasarkan ketentuan ini selama jangka waktu lima tahun dan tidak ada keberatan, maka nilai buktinya adalah kuat.

### 2.1.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pada hakekatnya setiap orang membutuhkan tanah, baik sebagai tempat melaksanakan segala aktivitas, tanah juga dapat dijadikan sebagai salah satu investasi untuk masa depan pemilik dan keluarganya, sehingga perlu adanya jaminan akan kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, mempunyai azas (pedoman, dasar atau prinsip). Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 2 PP. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa "pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka". Azas-azas pendaftaran tanah diatas, merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP. Nomor 10 Tahun 1961.

Penjelasan resmi Pasal 2 PP. Nomor 24 Tahun 1997 diungkapkan secara terinci makna yang terkandung dari azas

pendaftaran tanah sebagai berikut :

Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;

Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

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

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang terseida harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari;

Azas terbuka dimaksudkan tersedianya data yang sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Berdasarkan pengertian atau makna dari azas-azas pelaksanaan pendaftaran tanah diatas, dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah tidak lagi terlalu rumit disertai prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah yang singkat dan cukup sederhana. Kesederhanaan pendaftaran tanah dimaksud, menyebabkan mudah dipahami oleh setiap orang, termasuk petugas pendaftaran dan orang yang menguasai serta memiliki tanah.

Di samping itu, pendaftaran tanah berdasarkan azas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar

menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah. Untuk itu maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat dengan menggunakan peralatan teknologi canggih.

Kemudian mengenai azas terjangkau tertuju kepada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah, setidaknya-tidaknya penetapan besarnya biaya dan perongkosan yang dibutuhkan disesuaikan dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat, terutama dikalangan masyarakat yang tergolong ekonomi lemah. Hal ini penting, terutama dalam situasi dan kondisi negara yang berada dalam keadaan krisis moneter sekarang ini.

Selanjutnya mengenai azas mutakhir tertuju kepada kelengkapan dan keabsahan data pertanahan, oleh karena itulah sehingga para pihak senantiasa proaktif memperhatikan perubahan penguasaan dan kepemilikan tanah, agar supaya dilaporkan untuk didaftarkan kepada instansi yang berwenang.

Azas keterbukaan dalam pendaftaran tanah berorientasi kepada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh pada setiap saat. Hal ini menunjukkan perlunya pelayanan dari aparat, sehingga dapat mendorong masyarakat mendaftarkan tanahnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan, penerapan dan penegakan azas-azas pendaftaran tanah dimaksudkan akan menunjang terwujudnya tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3



dan 4 PP. Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Pasal 3 berbunyi :

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 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 mudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4 berbunyi :

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksudkan 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 tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Ketentuan dalam Pasal 3 dan 4 PP. Nomor 24 Tahun 1997 di atas, tampak adanya penyempurnaan dari tujuan pendaftaran tanah menurut PP. Nomor 10 Tahun 1961, yakni untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Lain halnya dengan tujuan pendaftaran tanah menurut PP. Nomor 24 Tahun 1997, oleh karena selain bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak-hak tanah, juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang mudah didaftar. Dengan demikian, maka pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP. Nomor 24 Tahun 1997, sekaligus bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah lebih dipertegas lagi dan dimungkinkannya dilaksanakan pembukuan bidang-bidang tanah yang ada data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, akan tetapi tanah-tanah yang demikian itu belum ditertibkan sertifikat yang dapat dijadikan alat bukti yang kuat atau dimaksud.

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan atas kepastian itu dan kepastian hak-hak atas tanah, maka lebih dipertegas lagi mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian hak atas tanah yang ada dalam sertifikat. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 PP. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang kuat, yakni selama tidak dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang ada serta tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai sesuatu yang benar, sebagai aplikasi penerapan sistem negatif mengandung positif.



Dengan demikian, maka benarlah pernyataan M.G. Ohorella (1986 : 4) bahwa "pemerintah telah mengambil suatu langkah maju dalam memperkuat penguasaan dan atau pemilikan atas tanah".

Langkah-langkah maju pemerintah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, maka didalam PP. Nomor 24 Tahun 1997 dengan tegas diungkapkan azas dan tujuan yang hendak dicapai, baik melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara periodik. Pencapaian tujuan pendaftaran tanah dimaksud, perlu didukung berbagai aktivitas dan kebijaksanaan sehingga data fisik dan data yuridis yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, oleh karena dengan cara yang demikian inilah diharapkan dapat mendorong pemilik tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya

### 2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah

Sebagaimana dikemukakan pada bagian terdahulu, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan perlindungan atas kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum dimaksud dapat dicapai dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah, kemudian dalam hukum pertanahan dikenal adanya 3 (tiga) sistem pendaftaran tanah yakni :

1. Sistem negatif;
2. Sistem positif;
3. Sistem negatif mengandung positif.

Ketiga sistem pendaftaran tanah diatas, tentu mempunyai kelebihan dan kekurangan, serta penggunaannya senantiasa disesuaikan dengan sistem hukum yang berlaku di negara yang bersangkutan. Untuk mengetahui dengan jelas keberadaan ketiga sistem pendaftaran tanah dimaksud, dipandang perlu dijelaskan secara singkat masing-masing sistem pendaftaran tanah, seperti terurai dibawah ini :

#### 1. Sistem Negatif

Sistem negatif pendaftaran tanah berarti pendaftaran tanah itu menjamin kepastian hukum atas tanah yang sudah didaftarkan, akan tetapi masih dimungkinkan adanya keberadaan pihak lain untuk keabsahan atau kepastian hukum kepemilikan seseorang.

K. Wantjik Saleh (1995 : 60) mengungkapkan, bahwa "sistem negatif adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Kata "alat pembuktian yang kuat", berarti tidak menjamin kepastian secara mutlak, sehingga keberadaannya masih perlu diuji melalui badan peradilan. Dengan demikian, maka kemutlakannya tergantung kepada keyakinan hakim yang menangani bukti hak yang bersangkutan.

Boedi Harsono (1961 : 158-159) memberikan peringatan berkenaan dengan sistem pendaftaran negatif, sebagai berikut :

Seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantu kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantaraan pengadilan. Jadi terserahlah kepada putusan pengadilan, mana yang dianggap benar. Supaya pihak ketiga masih selalu harus berhati-hati tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku-buku pendaftaran tanah atau surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.

Abdurrahman (1983 : 17) memberikan pula pandangannya, sebagai berikut :

Surat-surat tanda bukti hak berasal dari pendaftaran tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah dengan sistem negatif diatas, dapatlah ditarik suatu konklusi bahwa sistem negatif dalam pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan mutlak keabsahan data dan keterangan yang ada dalam buku-buku pendaftaran tanah termasuk sertifikat.

Berkenaan dengan hal tersebut, maka keabsahan data dan keterangan dalam buku tanah dan sertifikat itu masih dapat diuji kebenarannya oleh hakim. Pengujian tersebut dilakukan setelah adanya keberatan dari pihak ketiga, yakni pihak lain yang juga mengakui sebagai orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Akan tetapi selama tidak ada keberatan dari pihak ketiga,



alat bukti keabsahaan kepemilikan atau  
seseorang atas sebidang tanah. Namun demikian,  
kepastian dan kemutlakan pembuktian dari sistem positif  
pendaftaran tanah tidak menutup dan meniadakan hak  
orang lain untuk mempertahankan haknya melalui gugatan  
dipengadilan, pengadilan pulalah yang memutuskannya.



### 3. Sistem Negatif Mengandung Positif

Sistem pendaftaran tanah ini tidak berada pada sistem negatif semata, akan tetapi juga biasa berada dalam sistem positif, sehingga disebut pendaftaran tanah dengan sistem negatif mengandung positif.

Sistem pendaftaran negatif mengandung unsur positif dimaksud, dianut UUPA dan dikembangkan lebih lanjut dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997, seperti tertuang dalam pasal 32 bahwa :

- (1) Sertifikat merupakan salah satu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 32. PP. Nomor 24 Tahun 1997 diatas, dapatlah diketahui bahwa ketentuan dimaksud merupakan peningkatan dari ketentuan yang diatur dalam PP. Nomor 10 Tahun 1961 yang jelas-jelas menganut sistem negatif.

Dengan demikian maka makna sistem negatif mengandung positif menurut PP. Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data secara fisik dan data yuridis dicantum pada sertifikat harus dipandang dan diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa dalam pengadilan, sepanjang bersesuaian dengan adanya tecantum yang tercentum dalam surat ukur dan buku tanah.

Perlindungan akan adanya jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sebagai sistem positif, yakni adanya pembatasan hak menuntut bagi seseorang terhadap sertifikat yang sudah (5) tahun diterbitkan, jika tidak pernah melakukan keberatan pada saat dilakukan pendaftaran, baik mengenai penguasaan maupun mengenai kepemilikan. Atas sebidang tanah, sepanjang yang namanya orang terdaftar dalam buku tanah, sertifikat, serta surat ukur dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, maka penerapansistem negatif mengandung positif. Lebih menjamin kepastian hukum daripada sistem negatif maupun sistem positif pendaftaran tanah



#### 2.1.4. Obyek Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997 sudah disebutkan dengan tegas dan limitatif obyek pendaftaran tanah. Hal ini tertuang dalam Pasal 9 PP. Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

- (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 pengolahan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah negara.
- (2) Dalam hal tanah 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.

Berdasarkan rumusan Pasal 9 PP. Nomor 24 Tahun 1997 di atas, semakin jelas bahwa obyek tanah yang harus didaftarkan tidak hanya tanah-tanah yang dimiliki atau dipunyai secara perorangan (privat), akan tetapi juga termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh negara yang disebut tanah negara. Pendaftaran tanah-tanah negara hanyalah dilakukan dengan cara pembukuan, yakni inventarisasi dan identifikasi tanah negara untuk dimasukkan dalam daftar tanah.

Kemudian mengenai obyek pendaftaran tanah yang termasuk pada bagian hak milik atas satuan rumah susun,

maka walaupun merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pendaftaran tanah, namun untuk penelitian ini tidak menjadi obyek kajian, sehingga tidak perlu dibahas lebih rinci.

Obyek pendaftaran tanah yang termasuk bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna pakai, hendaknya tidak terlepas dari eksistensi hak-hak atas tanah dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 20,28,35 dan 41 UUPA.

Demikian pula dengan tanah hak pengelolaan yang menjadi obyek senantiasa merujuk kepada prinsip dasar yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h serta Pasal 53 dan 55 UUPA. Kemudian untuk tanah wakaf sebagai obyek pendaftaran tanah, hendaknya memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 dan 49 UUPA serta PP. Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Sedangkan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan yang juga sebagai salah satu obyek pendaftaran tanah, dipandang untuk perlu tetap mengacu pada ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1), Pasal 53 dan 55 UUPA, serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pelaksanaan berbagai kegiatan berkenaan dengan pendaftaran tanah, khususnya yang termasuk dalam obyek pendaftaran tersebut, untuk menyelenggarakannya telah diatur secara limitatif di dalam Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan dimaksud, bersifat teknis operasional pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia, termasuk di Kabupaten Dati II Polewali Manasa.

## 2.2. Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sebagaimana yang telah di jelaskan sebelumnya sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan kepemilikan hak atas tanah yang diakui di wilayah Republik Indonesia. Dengan sertifikat, maka pemilik dapat mengajukan permohonan pinjaman kredit untuk memajukan usahanya pada lembaga-lembaga keuangan yang diakui dan juga dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka proses jual beli ataupun proses sewa menyewa tanah serta hal-hal lain yang menyangkut atas tanah tersebut dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya gangguan (keberatan) dari pihak ketiga.

Sertifikat dikenal sebagai pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, kemudian dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan diperbaharui dan diperbaharui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Bentuk sertifikat sejak dikenal dan diberlakukan hingga sekarang tidak banyak mengalami perubahan walaupun

peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yang didalamnya mencakup masalah sertifikat telah mengalami perubahan yang mendasar hanya perubahan-perubahan yang sifatnya menyempurnakan, baik bentuknya maupun cara penerbitannya sehingga dapat lebih menjamin kekuatan sertifikat sebagai pembuktian hak atas tanah.

Dengan adanya sertifikat, maka dapat mengurangi niat jahat orang-orang yang mempunyai itikad buruk atas tanah tersebut karena dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut terjamin dan bukti kepemilikan atas tanah tersebut lebih kuat.

#### 2.2.1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Dalam Kamus Bahasa Indonesia yang disusun Tim Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa (1989 : 892) ditemui pengertian pengertian sertifikat secara umum, yaitu :

"Sertifikat berarti surat tanda atau surat keterangan (pernyataan tertulis) atau teretak dari orang bewenang yang dapat digunakan sebagai bukti suatu kejadian".

Untuk memperjelas pengertian sertifikat hak atas tanah, akan dikemukakan pula pendapat dari beberapa sarjana hukum.

Harsono (diikuti dari Djoko Prakoso dan Budiman Ali Purwanto, 1985 : 39) menyatakan bahwa :

"Sertifikat hak atas tanah ialah suatu surat tanda bukti bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu".



Perangin (1986 : 249) mekankan pengertian sertifikat sebagai berikut :

"Sertifikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul pada sampulnya memuat kata-kata sertifikat".

Saleh (1990 : 64) mengemukakan bahwa :

"Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah".

Sejalan dengan hal tersebut Mudjiono (1992 : 60) mengemukakan pula bahwa :

"Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat kurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah".

Setelah mengetahui pengertian sertifikat dari sudut pandang beberapa sarjana hukum, berikut ini akan ditinjau pengertian sertifikat menurut peraturan perundang-undangan didalam pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebut bahwa :

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud pasal 19 ayat (2) huruf c UPPA 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.

Berdasarkan berbagai pendapat diatas dan penegasan dari pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengertian sertifikat, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa sebagai tanda bukti hak atas tanah

terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Surat Ukur.
- b. Buku Tanah.

Kedua bagian tersebut selanjutnya dijahit menjadi satu dan diberi sampul pada sampulnya memuat kata sertifikat. Dengan demikian secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari : sampul luar, sampul dalam, buku tanah, dan surat ukur.

a. Surat Ukur

Menurut bab I ketentuan umum pasal 1 angka 17 PP No. 24 Tahun 1997, surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik diperoleh dengan melakukan suatu kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan untuk keperluan tersebut meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. Pembuatan daftar tanah;
5. Pembuatan surat ukur;

Surat ukur dibuat dengan daftar isian surat ukur menurut isi menurut fisik dalam peta pendaftaran atau hasil pengukuran bidang tanah. surat ukur juga dibuat



dengan menyalin atau memfotocopy bagian peta pendaftaran yang memuat beberapa bidang tanah dan batas-batas tanah yang diuraikan dalam surat ukur kemudian digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya. Bila data fisik bidang tanah tersebut disimpan dalam bentuk digital maka pembuatan surat ukur dilakukan dengan mencetak data fisik yang dimaksud pada lembar surat ukur. Skala yang dipergunakan dalam membuat surat ukur disesuaikan dengan surat gambar yang tersedia untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil maka salinan peta pendaftaran dapat digunakan sebagai surat ukur. Nomor surat ukur terdiri dari nomor menurut ukuran waktu dibuatnya untuk masing-masing desa, nama desa letak tanah dan tahun pembuatannya yang dipisahkan dengan garis miring. Surat ukur ditanda tangani oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atau pejabat yang ditunjuk, pembuatan salinanan surat ukur untuk menerbitkan sertifikat dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Apabila terjadi perubahan data fisik maka perubahan tersebut dicatat pada surat ukur. Perubahan data fisik karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah dalam surat ukur diatur dalam pasal 133, 134 dan 135 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Setiap surat ukur yang diterbitkan



dicatat dalam daftar surat ukur yang ditutup setiap akhir bulan.

Daftar surat ukur memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang tanah, nomor identitas bidang tanah, letak tanah dan nomor gambar surat ukur. Surat ukur disimpan pada himpunan pertahun untuk setiap desa secara berurutan sesuai dengan urutan nomor surat ukur, setiap himpunan surat ukur diberi sampul untuk mencatat nomor-nomor surat ukur yang ada dalam himpunan tersebut.

Setiap surat ukur dibuat dalam rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertifikat. Sedangkan yang lainnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

#### b. Buku Tanah

Dalam bab I ketentuan umum pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.

Bentuk dan cara pengisian buku tanah diatur dalam pasal 164 PMNA/Ka. BPN No. 3/1997. Buku tanah terdiri dari 4 (empat) halaman, yaitu :

1. Halaman pertama diisi dengan :

- Jenis hak dan nomor haknya
- Propinsi
- Kabupaten/ Kotamadya

- Kecamatan
- Desa/Kelurahan
- Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
- Nomor Buku Tanah
- Nomor urut dalam daftar isian 208 (daftar penyelesaian pekerjaan pendaftaran tanah) dan 307 (daftar penghasilan negara).



2. Halaman kedua terdiri dalam ruang (a s/d i).
3. Halaman ketiga dan keempat buku tanah adalah halaman perubahan dan dipergunakan untuk mencatat perubahan-perubahan yang terjadi, baik terhadap data yuridis dan data fisik bidang tanah maupun mengensi status buku tanah dan hal-hal lainnya, meliputi peralihan hak, pembebanan hak, diletakkannya sita, diterbitkannya setifikat pengganti, dinyatakan buku tanah tidak berlaku lagi, dan pencatatan-pencatatan lainnya.

Jika terjadi kesalahan penulisan dalam pengisian buku tanah dapat dilakukan dengan terlebih dahulu mencoret kata-kata yang salah, coretan tersebut harus dibubuhi paraf pejabat yang berwenang melakukan pembetulan. Bila coretan tersebut dibatalkan, maka coretan yang terlanjur dicoret harus ditulis kembali dan tidak dengan membuat garis terputus-putus di bawah kata yang dicoret. Coretan pada kata-kata yang telah tercetak dalam buku tanah tidak

memerlukan paraf. Pencoretan terhadap nama pemegang hak berdasarkan suatu peraturan pendaftaran, dilakukan sedemikian rupa sehingga huruf yang dicoret masih berlaku.

Pencatatan dalam halaman 3 dan 4 dan seterusnya pada buku tanah tidak termuat untuk dimasukkan kedalam kolom tertentu dapat dilakukan dengan melewati garis pemisah kolom. Setiap pos merupakan satu pos tersendiri dan tiap-tiap pos harus dengan garis lurus yang dibuat dengan tinta hitam.

Buku tanah hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas satuan Rumah Susun dan Tanah Wakaf disusun menurut jenis wilayah dan status wilayah desa/kelurahan, sedangkan buku tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha disusun menurut jenis hak dan satuan wilayah Kabupaten/Kotamadya. Jika buku tanah rusak atau tidak dapat ditemukan karena kebakaran, pencurian atau sebab-sebab lain dinyatakan hilang atau rusak (dengan menggunakan Berita Acara) maka dapat dibuatkan buku tanah pengganti.

### 2.2.2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah merupakan produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah dan menjadi dambaan bagi setiap pemegang hak atas tanah. Selain untuk memperkuat kepemilikan atas hak atas tanah sertifikat juga dapat memberikan manfaat, peranan dan fungsi yang sangat

penting bagi pemegang haknya.

Fungsi yang dapat diberikan sertifikat hak atas tanah :

1. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Fungsi utama ini disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UPPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat hak atas tanah) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seseorang atau badan hukum akan mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Disamping itu dapat pula dibuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanah itu, misalnya : luasnya, batas-batasnya, beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya.

Semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat didalamnya terdapat kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembedulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembedulan bukan pengadilan melainkan instansi Badan Pertanahan Nasional (instansi yang membuat). Pihak yang merasa dirugikan dalam sertifikat hak atas tanah dapat mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat tersebut dengan

melampirkan Surat Keputusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan yang dimaksud.

2. Sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang.

Bagi pemerintah dengan adanya sertifikat hak atas tanah pada tiap-tiap pemegang hak akan sangat menguntungkan karena dapat menciptakan catur tertib pertanahan yang meliputi :

- a. Tertib hukum pertanahan yang bermaksud menciptakan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayom hak-hak masyarakat atas tanah dan penggunaannya sebagai penggunaannya sesuai dengan keadaan tanah. Hal hal tersebut pada akhirnya akan menciptakan suasana tentaram dalam masyarakat sehingga mendorong gairah kerja dan peningkatan produktifitas.
- b. Tertib pertanahan berarti memperlancar setiap urusan mengenai tanah demi untuk menunjang kelancaran pembangunan dibidang materil baik dikota maupun didesa memerlukan tanah sebagai tempat penampungan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel listrik dan telepon, lahan pertanian dan lain-lain sebagainya.
- c. Tertib penggunaan tanah dalam pengertian semangat dan jiwa pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yaitu tanah harus digunakan seefisien mungkin sesuai dengan kemampuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga



peningkatan daya guna dan hasilguna dapat tercapai.

- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup yang merupakan upaya untuk memelihara kesuburan tanah yang dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian sumberdaya alam yang terkandung didalamnya yang pelaksanaannya harus memperhatikan masyarakat.

Catur tertib ini ditunjang oleh proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dapat diterbitkan apabila persyaratan teknis dan administrasi serta persyaratan hukumnya sudah terpenuhi.

3. Sertifikat hak atas tanah dapat menciptakan catur tertib pertanahan.

Bagi pemerintah dengan adanya sertifikat hak atas tanah pada tiap-tiap pemegang hak akan sangat menguntungkan karena dapat menciptakan catur tertib pertanahan yang meliputi :

- a. Tertib hukum pertanahan yang bermaksud menciptakan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayom hak-hak masyarakat atas tanah dan penggunaannya sesuai dengan keadaan tanah. Hal-hal tersebut pada akhirnya akan menciptakan suasana tentram dalam masyarakat sehingga mendorong gairah kerja dan peningkatan produktifitas.
- b. Tertib pertanahan berarti memperlancar setiap urusan mengenai tanah demi untuk menunjang kelancaran pembangunan di bidang materil baik di kota maupun di desa memerlukan tanah sebagai tempat penampungan

pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel listrik dan telepon, lahan pertanian dan lain-lain sebagainya.

- c. Tertib penggunaan tanah dalam pengertian semangat dan jiwa Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yaitu tanah harus digunakan seefisien mungkin sesuai dengan kemampuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga peningkatan daya guna dan hasil guna dapat tercapai.
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup yang merupakan upaya untuk memelihara kesuburan tanah dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian sumberdaya alam yang terkandung di dalamnya yang pelaksanaannya harus memperhatikan masyarakat.

Catur tertib ini ditunjang oleh proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dapat ditertibkan apabila persyaratan teknis dan administrasi serta persyaratan hukumnya sudah terpenuhi.

4. Sertifikat hak atas tanah mempermudah pemegang hak untuk menjual tanahnya.

Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, maka pihak yang ingin membeli tanah yang akan dijual oleh pemegang haknya dapat membeli tanah tersebut tanpa adanya keraguan, sehingga proses jual beli dapat berlangsung mudah dan cepat.

Mencermati berbagai fungsi dari suatu sertifikat hak atas tanah akan memberikan rasa aman dan tentaram bagi

pemilik hak tanah tersebut. karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Untuk itu sertifikat hak atas tanah harus senantiasa dalam keadaan baik. tidak sobek dan tidak kotor serta terjaga keamanannya agar jangan sampai jatuh ketangan orang lain atau lepas dari penguasaan fisik dari pemegang hak.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN



#### A. LOKASI PENELITIAN

Penelitian yang penulis lakukan dalam rangka penyusunan skripsi ini berlokasi di Kabupaten Daerah Tingkat II Polewali Mamasa. Dalam rangka memperoleh data dan informasi yang berhubungan dengan topik yang dikaji, maka penulis mengadakan penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten daerah Tingkat II Polewali Mamasa.

Pemilihan lokasi penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Daerah tingkat II Polewali Mamasa berdasarkan masalah yang dikaji dan merupakan instansi yang terkait dan berwenang untuk melayani dan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah, juga menangani setiap permasalahan administrasi yang menyangkut tanah pula.

#### B. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, baik penelitian lapangan maupun kepustakaan, maka penulis mempergunakan teknik pengumpulan data, yaitu :

##### 1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Polewali Mamasa, Bapak Drs. Muh. Natsir Hamzah.
- b. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Bapak Ir. Budi Abdul Haris.
- c. Seksi Hak-hak Atas Tanah, Bapak Suyanta, S.H. -

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu suatu cara pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, perundang-undangan yang menyangkut sertifikat atas tanah dan bahan-bahan tertulis lainnya yang berhubungan dengan masalah yang dikaji.

## C. Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis sesuai dengan kebutuhan dan kaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Adapun analisis yang dipergunakan adalah :

1. Analisis Kualitatif Deskriptif, yaitu analisis data yang berupaya menggambarkan permasalahan secara umum, konkrit dan jelas sesuai dengan kualitas masalah dari proses penerbitan hak atas tanah.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Gambaran Umum Tentang BPN Kabupaten Polewali Mamasa

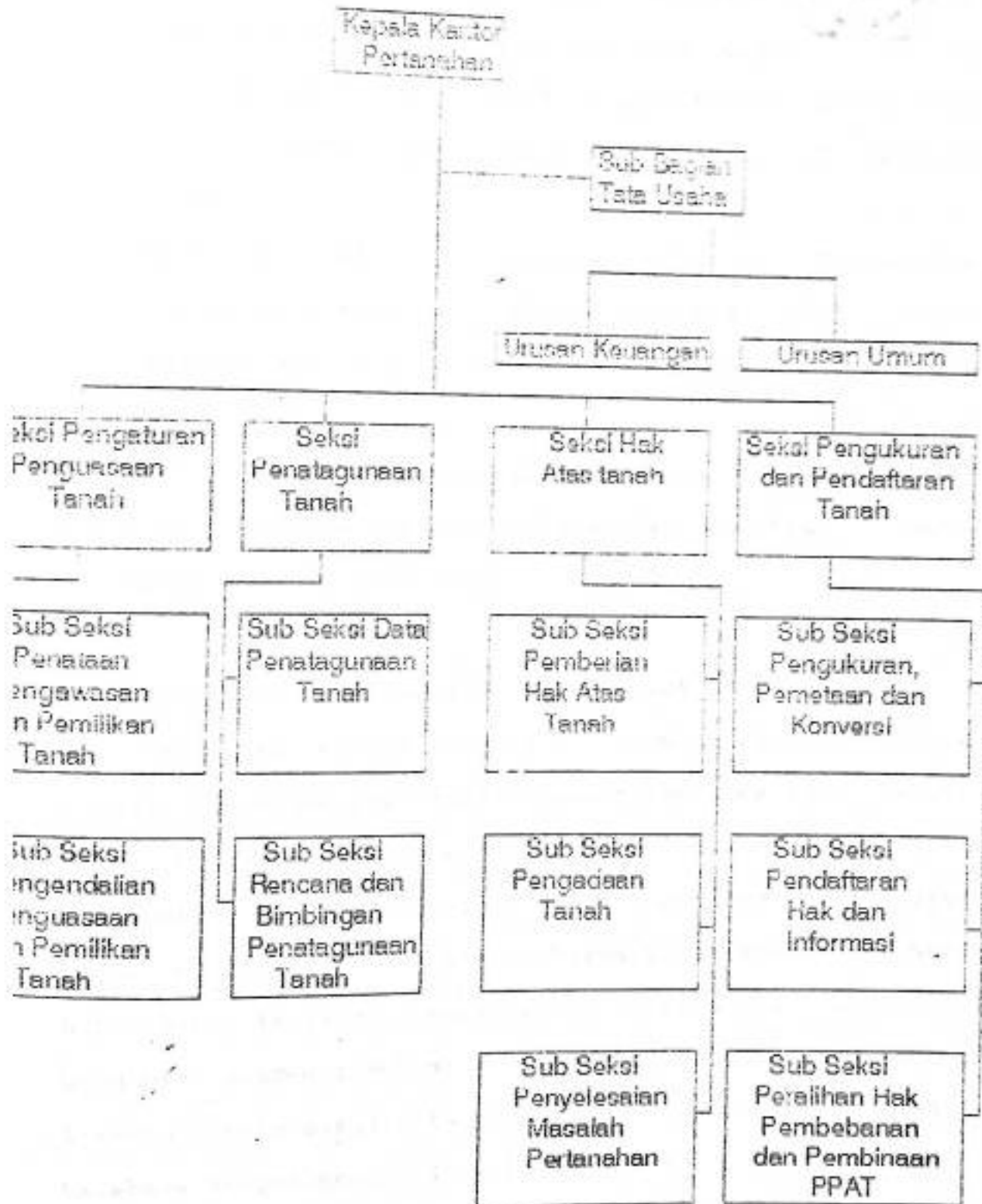
Dalam suatu lembaga, instansi atau suatu departemen mempunyai organisasi yang baik pada tingkat pusat, tingkat propinsi atau tingkat kabupaten/kotamadya.

Demikian pula halnya BPN dibentuk pula struktur organisasinya. Menurut Keputusan Presiden Nomor. 26 Tahun 1988 yang merupakan keputusan yang mengenai perubahan Direktorat Jenderal Departemen Dalam Negeri menjadi suatu badan yang berdiri sendiri dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Pada tingkat propensi dan pada tingkat kabupaten bernama Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Adapun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya menurut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 1989 yang berlaku untuk semua daerah Tingkat II begitu halnya dengan Kabupaten Daerah Tingkat II Polewali Mamasa.

Struktur Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 1989 adalah sebagai berikut :







Adapun struktur organisasi tersebut pembagian seksi-seksi dan bagian tata usaha. Hal ini menurut Drs. Muh. Natsir Hamzah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mamasa (Wawancara, Jumat, 12 Agustus 1999), bahwa :

Pembagian struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam beberapa seksi dan pelaksanaan tugas dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Dalam penulisan skripsi ini, maka penulis banyak berhubungan dengan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan seksi hak-hak atas tanah.

#### 4.2. Prosedur/cara memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemilikan sertifikat hak atas tanah sangat penting sekali, mengingat pertambahan jumlah penduduk yang lambat laun membutuhkan keperluan yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini berakibat semakin sulitnya kesempatan untuk memperoleh tanah karena harga tanah semakin mahal. Kenyataan tersebut memungkinkan terjadinya sengketa-sengketa mengenai hak atas tanah. Untuk mencegah hal-hal tersebut, maka pemilik tanah yang berhak perlu melindungi tanahnya dengan memiliki sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah dalam proses penerbitannya mempunyai prosedur tertentu yang memerlukan usaha, waktu

dan biaya. Usaha itu berupa mempersiapkan surat-surat yang diperlukan guna mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut. Dan kesemuanya itu memerlukan waktu dan mengeluarkan sejumlah biaya yang relatif mahal.

Dalam pengurusan sertifikat atas tanah, pemohon sertifikat harus melalui prosedur tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Prosedur/cara dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah menurut PP. Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka. BPN No. 3 tahun 1997 adalah sebagai berikut :

#### 1. Mengajukan permohonan pendaftaran tanah

Permohonan pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan pada sistem pendaftaran tanah secara sporadik oleh orang atau badan hukum yang memerlukannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sistematis permohonan pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan karena pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.

#### 2. Pengukuran dan pemetaan

Pengukuran dan pemetaan dilakukan untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik. Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung

jawab Kepala Kantor Pertanahan. Pengukuran dilakukan dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau cara lainnya yang pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional tetapi apabila sistem tersebut tidak dapat dilaksanakan, maka dilakukan pengukuran dengan menggunakan sistem koordinat lokal.

Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran maka pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha. sampai dengan 1000 Ha. dilaksanakan oleh Kantor Wilayah sedangkan untuk suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari 1000 Ha. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Untuk keperluan pengukuran bidang tanah yang luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga berdasarkan penunjukan Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah, pelaksanaan oleh pihak ketiga disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangannya.

Adapun tugas petugas pengukuran adalah sebagai berikut :

- Menetapkan batas bidang tanah dalam hal petugas pengukuran adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- Membantu penyelesaian sengketa batas bidang tanah;

- Mengisi daftar 201 (Rissalah penelitian data yuridis dan penetapan batas), yang mengenai penetapan batas;
- Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
- Membuat gambar ukur.

Penetapan batas-batas bidang tanah diupayakan dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkannya letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuktikan gambar ukur, gambar ukur tersebut dapat menggambarkan satu bidang tanah atau lebih.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau bila tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya. Penetapan batas bidang tanah untuk pendaftaran secara sistematis dilakukan oleh panitia adjudikasi, sedangkan untuk pendaftaran secara sporadis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatas. Setelah ada persetujuan maka dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Jika tidak ada kesepakatan maka untuk sementara penetapan

batas bidang-bidang tanah ditetapkan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, lalu dibuatkan secara mengena dilakukan pengukuran sementara mengenai belum diperolehnya kesepakatan ..batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.



Tanda-tanda batas yang dipergunakan menurut Pasal 22 PMNA/Ka. BPN No.3/1997 adalah :

- Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 Ha, dipergunakan tanda batas dari: pipa besi atau batang besi (panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah minimal 5 cm), pipa paralon yang diisi dengan beton (panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan garis tengah minimal 5 cm), kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat (panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan lebar kayu minimal 7,5 cm), tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen (dengan besar sekurang-kurangnya 0.20 m x 0.20 m dan tinggi minimal 0,40 m), tugu dari beton, batu kali atau granit (dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m)
- Untuk bidang tanah yang luasnya 10 Ha atau lebih dipergunakan tanda batas dari : pipa besi (panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan berdiameter minimal 10 cm), besi balok (panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar minimal 10 cm), kayu besi, bengkirai, jati, dan kayu



lainnya yang kuat (panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar kayu minimal 10 cm), tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton (dengan besar sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dan tinggi minimal 0,60 m), pipa paralon yang diisi dengan (panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan berdiameter minimal 10 cm).

- Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah tersebut di atas untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Tanda batas tersebut wajib dipelihara dengan baik. Barangsiapa yang dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak, dipidana dengan ancaman hukuman kurungan selama-lamanya 2 (dua) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah). Pemetaan bidang tanah dibuat untuk keperluan pengumuman.

Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi (untuk pendaftaran secara sistematis) dan oleh Kepala Kantor Pertanahan (untuk pendaftaran secara sporadis).

### 3. Pengajuan pembuktian hak atas bidang tanah yang dimohonkan.

Pengajuan pembuktian hak dilakukan guna pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah. Pembuktian hak dilakukan oleh pemohon sertifikat, berupa :

- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
  - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;
- Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Jika tidak tersedia lagi secara lengkap alat-alat pembuktian secara tertulis, pembuktian dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih

secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau masyarakat desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

#### 4. Pengumuman

Pengumuman dilakukan berdasarkan hasil penelitian alat-alat bukti dari data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran secara sporadik serta ditempat lain yang dianggap perlu. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik selain dilakukan pada Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan pengumuman juga dapat dilakukan pada media massa.

Pengumuman dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya. Pengumuman dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik. Setelah

jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan berita acara pengesahan. Berita acara pengesahan tersebut dimaksudkan untuk menjadi dasar bagi pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah. Apabila pada waktu pengesahan masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan tersebut.

Keberatan yang belum terselesaikan diupayakan penyelesaiannya secara musyawarah. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.

#### 5. Pembukuan Hak

Pembukuan hak dilakukan dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997.

## 6. Penerbitan Sertifikat

Penerbitan sertifikat dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum, diterbitkan satu sertifikat yang diterimakan pada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Jika dalam buku tanah masih terdapat catatan-catatan yang menyangkut data yuridis dan data fisik, maka penerbitan sertifikatnya ditangguhkan sampai catatan tersebut dihapus. Berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas tanah bidang tanah yang data fisik maupun data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, sedangkan bagi pemohon hak atas tanah :

a. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan catatan tersebut dihapus bila :

- telah diserahkan tambahan alat bukti yang diperlukan;

atau

- telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- h. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari dan 90 (sembilan puluh) hari untuk masing-masing cara pendaftaran tanah sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan tersebut dihapus bila :
- telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa' atau
  - diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
  - apabila dalam jangka waktu tersebut di atas dihitung sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai segketa tersebut ke pengadilan.
- c. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan untuk status quo atau tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan. dilakukan



pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Catatan tersebut dihapus bila :

- Telah tercapai penyelesaian antara pihak-pihak yang bersengketa atau ..
- diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

d. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sita atas perintah status quo tersebut penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo dilakukan apabila :

- Penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa telah diperoleh; atau
- Diperoleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atas sengketa tersebut dan pencabutan sita atau status quo pengadilan.

Apabila keterangan-keterangan yang diperlukan dianggap sudah cukup dan tidak ada keberatan dari pihak lain, berarti tanah tersebut tidak terhalang untuk diterbitkan sertifikatnya. Akan tetapi apabila masih ada keraguan, maka kepada pemohon akan diberitahukan tentang

kekurangannya dan akan diperintahkan segera melengkapinya. Terhadap tanah-tanah yang mempunyai masalah berupa keberatan-keberatan dari pihak lain untuk pensertifikatkan hak atas tanah tersebut, maka pelaksanaan pensertifikatkan ditangguhkan sampai masalahnya selesai. Tanah yang masih dalam sengketa tidak akan diproses.

Demikian tata cara perolehan sertifikat hak atas tanah. Setiap pemohon harus mengikuti tata cara itu sesuai dengan tata cara itu sesuai tata urutan yang telah ditentukan.

#### 4.3. Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah

Dalam permohonan sertifikat hak atas tanah tergantung pada jenis hak yang dimohon oleh pemegang hak. Yang dapat diterbitkan sertifikatnya adalah :

- a. Bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Hak pengelolaan
- c. Hak milik atas satuan rumah susun.
- d. Hak tanggungan.

Sedangkan hak lainnya yang tidak dimohonkan sertifikat seperti hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya.

Menurut pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan mengenai tata cara pemberian sertifikat hak atas tanah, hak milik dapat diberikan

dengan syarat :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah seperti yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 yaitu :
  1. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
  2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No. 79 Tahun 1958
  3. Badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pertimbangan Menteri Agama dan Menteri Sosial.

Selanjutnya dalam pasal 30 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 14 PMDN Nomor 5 Tahun 1973 dinyatakan bahwa hak guna usaha dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia jika luas tanahnya tidak melebihi 25 hektar.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang luas tanahnya tidak kurang dari 5 hektar.

Hak guna bangunan menurut pasal 36 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 23 PMDN Nomor 5 Tahun 1973 dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia

Pasal 42 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 26 PMDN Nomor 5 Tahun 1973 menegaskan bahwa hak pakai atas tanah negara dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pengelolaan dapat diberikan menurut pasal 29 PMDN Nomor 5 Tahun 1973 kepada :

- a. Departemen dan Jawatan-jawatan Pemerintah.
- b. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

Hak milik atas rumah susun dapat diberikan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun kepada :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Suatu sertifikat harus dapat membuktikan tentang jenis hak atas tanah, siapa yang berhak atas tanah itu, keterangan fisik tentang tanah, beban-beban yang ada di atasnya dan peristiwa hukum penting yang terjadi dengan tanah tersebut atau dengan kata lain harus ada kepastian terlebih dahulu mengenai data yuridis dan data fisik atas tanah tersebut.

#### 4.4. Biaya penerbitan sertifikat hak atas tanah

Besarnya biaya penerbitan sertifikat hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 tentang biaya-biaya Pendaftaran tanah. Kemudian diperbaharui dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah.

Biaya pembuatan sertifikat diatur dalam pasal 2 dan 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 yaitu :

1. Untuk hak atas tanah adat yang belum diuraikan dalam suatu surat hak tanah dan hak atas tanah, dikenakan biaya sebesar :
  - a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
2. Untuk hak atas tanah yang diberikan dengan suatu surat keputusan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dikenakan biaya sebesar :
  - a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
3. Untuk pembuatan suatu bidang tanah han, yang merupakan penggabungan dari dua bidang tanah atau lebih yang

berbatasan dan masing sudah ada sertifikatnya atas nama permohonan, serta mempunyai status hukum yang dikenakan biaya sebesar :



- a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
4. Untuk pembuatan sertifikat satu bidang tanah yang merupakan pemisahan dari satu bidang tanah hak yang sudah ada sertifikatnya, dikenakan biaya sebesar :
- a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
5. Untuk pembuatan sertifikat satu bidang tanah hak yang merupakan sisa dari tanah hak yang sudah ada sertifikatnya setelah dikurangi dengan bagian yang lain karena pemisahan atau sebab lain, dikenakan biaya sebesar :
- a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
  - b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
6. Untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan dikenakan biaya sebesar :
- a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang



bersangkutan terletak di daerah perkotaan.

b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

7. Untuk pembuatan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, dikenakan biaya sebesar :

a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.

b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

8. Untuk pembuatan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, dikenakan biaya sebesar :

a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.

b. Rp. 1000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.

Ketentuan-ketentuan diatas berlaku pula untuk pembuatan sertifikat sementara, sedangkan untuk pembuatan sertifikat sebagai peningkatan suatu sertifikat sementara tidak dikenakan biaya.

## BAB V

### PERUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Setelah membahas seluruh masalah pada skripsi yang berjudul "ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN DI KABUPATEN DAERAH TINGKAT II POLEWALI MAMASA" dari uraian tersebut ditarik kesimpulan bahwa:

1. Adanya sistem kerja dan mekanisme pengeluaran sertifikat yang jelas serta pembinaan secara totalitas yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Polewali Mamasa beserta jajarannya sehingga proses pengeluaran sertifikat hak atas tanah dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan yang berlaku.
2. Dengan adanya koordinasi yang baik antara pemohon dengan instansi, maka pemohon dapat mengetahui persyaratan yang harus dipenuhi guna diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, sehingga dapat dihindari timbulnya manipulasi dan spekulasi dari oknum Badan Pertanahan Nasional yang ingin mencari keuntungan dari proses diterbitkannya sertifikat.

3. Dengan adanya biaya penerbitan sertifikat hak atas tanah yang telah ditetapkan dalam peraturan maka dapat diketahui biaya atas masing-masing tanah berdasarkan penggolongannya.

## 5.2. Saran-saran

1. Agar setiap pegawai pertanahan mengetahui dengan jelas mekanisme pengeluaran sertifikat sehingga tidak terjadi kesimpang siuran tugas.
2. Agar Kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Polewali Mamasa terus melakukan tugas dan wewenang dengan baik sehingga akan makin menciptakan kepercayaan masyarakat guna mengurus haknya melalui tata cara yang resmi berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
3. Agar kantor pertanahan melakukan penyuluhan, bimbingan dan penerangan secara kontinyu kepada masyarakat tentang prosedur penerbitan sertifikat sehingga masyarakat dapat terhindar dari upaya penipuan dibidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1980, Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Alumni, Bandung.
- , 1983, Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Anonim, 1997, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Rolindo Jayatama, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1983, Aneka Hukum Agraria, Alumni Bandung.
- , 1987, Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung.
- , 1990, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1983, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung.
- Bambang Triono, 1987, Perkembangan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Yayasan Karya Dharma, IIP, Jakarta.
- Boediharsono, 1961, Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, 1995, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- D. Soedjono, 1987, Fungsi Hukum dan Perubahan Sosial, Alumni Bandung.
- Effendi Perangin, 1986, Hukum Agraria di Indonesia, suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Press, Jakarta.
- G. Karta Sapoetra, 1986, Masalah Pertanahan di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta.
- Jan Breman, 1983, Penguasaan Tanah dan Tenaga Keriu, Jawa di Masa Kolonial, Diterjemahkan Sajogya, LP 3 ES, Jakarta.

- M.G. Oberella, 1986, Diktat Hukum Agraria 2, Seri 2  
Tentang Pendaftaran Tanah, Tanpa penerbit, Ujung  
Pandang.
- Patrik Ho, Anslan, 1986, Tanah Perkotaan dan Perlindungan  
Rakyat Jelaka, Diterjemahkan Casisyns Maran,  
Gramedia, Jakarta.
- R. Hermanses, 1983, Pendaftaran-Tanah di Indonesia,  
Yayasan Karya Dharma, IIP, Jakarta.
- R. Susanto, 1980, Hukum Pertanahan (Agraria), Pradnya  
Parawita, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 1981, Hukum dan Perspektif Sosial,  
Alumni, Bandung.
- Sudargo Gantams, 1973, Tafsiran Undang-undang Pokok  
Agraria, Alumni Bandung.
- Wentjik Saleh, K., 1985, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia  
Indonesia, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 1986, Kamus Umum Bahasa Indonesia,  
Balai Pustaka, Jakarta.
- Yan Premadya Puspa, 1979, Kamus Umum, Aneka Semarang  
Indonesia, Jakarta.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN POLEWALI MAMASA

Jl. Tritura No. 08 Telp. (0428) 21757 Polewali

POLEWALI

### SURAT KETERANGAN

Nomor : 295.A/367/53-13/1999

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Drs. Muh. Natsir Hamzah  
Nip. : 010 108 304  
Pangkat/Gol : Penata Tk. I/III/d  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kab. Polmas

Menerangkan bahwa oknum tersebut dibawah ini :

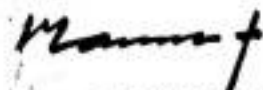
Nama : A d y  
Tempat/Tgl. Lahir : Pare-pare, 09 Juli 1970.  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Hukum Unhas Ujung Pandang  
Alamat : Jln. Buakana No. 45 Ujung Pandang

benar yang bersangkutan telah mengadakan/melaksanakan penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul " *Aspek Hukum Terhadap Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah* " pada Kantor Pertanahan Kab. Polmas sejak tanggal 11 s/d 19 Agustus 1999.

Demikian Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.-

Polewali, 19 Agustus 1999

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN POLEWALI MAMASA

  
Drs. MUH. NATSIR HAMZAH  
Nip. 010 108 304.



**DIREKTORAT SOSIAL POLITIK**  
Jalan Urip Sumoharjo No. 269 Telp. (0411) 453046  
UJUNG PANDANG (90231)

Nomor : 070/2885 -TTT /DSP 99.  
Sifat : Biasa  
Lampiran :  
Perihal : Izin Penelitian.

Ujung Pandang, 10 Agustus 1999.

Kepada

Yth. BUPATI KOTA TANA TOLA  
Up. Kepala Kantor SOSPOL  
di - POLYMLI.

Berdasarkan Surat Keputusan Depdik. TTT No. 100/1999, dan surat No. 2557/JO4.6.3/PL.06/99 tanggal 04 Agustus 1999, dengan ini disampaikan kepada Saudara bahwa yang tersebut dibawah ini :

Nama : A D Y  
Tempat/Tanggal lahir : Pare-pare, 09 Juli 1970  
Jenis kelamin : Laki - laki  
Instansi/pekerjaan : Dek. Hk. Hukum Ujung UP.  
Alamat : Jl. Bungkana No. 45 Ujung Pandang.  
Bermaksud akan mengadakan penelitian di Daerah / Instansi Saudara dalam rangka pengurusan Skripsi dengan judul :  
"ASPEK HUKUM TERL. DAN PERUSAHAAN MASYARAKAT MUDA MELAKUKAN PERUSAHAAN PERUMAHAN MASYARAKAT DI KAB. DISTRIK POLYMLI SULAWESI".  
Selama : 2 ( dua ) bulan ter. 10 Agustus s/d 10 Oktober 1999  
Pengikut/Anggota Team : Tidak ada.

Schubungan dengan hal tersebut di atas pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati/Walikota KDH TK. II Up. Kakan Sospol, apabila kegiatan dilaksanakan di Daerah Tingkat II
2. Penelitian tidak menyimpang dari Izin yang diberikan
3. Mentaati semua Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan Adat-Istiadat setempat.
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar Copy hasil "JURNAL" kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Sulawesi Selatan Up. Kepala Direktorat Sosial Politik.
5. Surat Izin dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang surat ini tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian disampaikan kepada Saudara untuk dimaklumi dan seperlunya.

**Tembusan :**

1. Dirjen Sospol Depdagri di Jkt.
2. Gub. Kdh Tk. I Sulsel (Sbg. lap)
3. Ketua Bakorstanasda Sulawesi
4. Kapolda Sulsel
5. Residen Pom. Gu. III. T. di Lajene.
6. Dekan Fak. Hukum Ujung UP.
7. Sdr. A D Y.
8. I r s i p.
- 9.
- 10.

An. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I  
KEPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK

KEPALA SUBDIT. POLYMLI. UJUNG

Drs. H. M. YUSUF

Fungsit : Pembina

Temp. : 010 032 915.

Polewali, 11-8-1999

Kepada

Yth. Kepala Badan Pertahanan Nasional  
Kab. Dati II Polmas



Nomor : 070/278/KSP/VIII/1999  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : IZIN PENELITIAN

Di- Polewali

Berdasarkan Surat Gubernur KDH Tk I Sul Sel Up, Kepala Direktorat Sosial

Politik Nomor : 070/285-III/DSP.99, tanggal 10 Agustus 1999,  
tentang perihal tersebut diatas, dengan ini disampaikan kepada saudara bahwa oknum  
yang tersebut di bawah ini :

Nama : A D Y  
Tempat / Tanggal lahir : Pare - Pare 09 Juli 1970  
Jenis kelamin : Laki - Laki  
Instansi / Pekerjaan : Mah. Fak Hukum UINHAS UP.  
Alamat : Jl. Buakana No. 45 Ujung Pandang  
di Daerah / Instansi Saudara  
Bermaksud akan mengadakan Penelitian  
dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul :

" ASPEK HUKUM TERHADAP PROSES PEMERTIBAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR  
BADAN PERTAHANAN NASIONAL DI KAB. DATI II POLEWALI MAMBA "

Selama : 2-(dua) bulan ter. 10 Agustus s/d 10 Oktober 1999  
Pengikut / Anggota Team : Tidak ada

Sehubungan dengan hal tersebut diatas pada prinsipnya kami dapat menyetujui ke-  
giatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudahnya melaksanakan kegiatan, harus melaporkan diri kepada Peme-  
rintah setempat.
2. Penelitian tidak menyimpang dari izin yang diberikan.
3. Mentaati semua perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adst istiadat se-  
tempat.
4. Menyerahkan 1 (satu) berkas Copy hasil " SKRIPSI " kepada Bupati -  
KDH Tk. II Polmas Up. Kepala Kantor Sosial Politik.
5. Surat izin akan disebut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata -  
pemegang surat izin tidak mentaati ketentuan - ketentuan tersebut di atas.  
Demikian disampaikan kepada saudara untuk dimaklumi dan seperlunya.

TEMBUSAN : - Disampaikan kepada Yth :

AN. KEPALA KANTOR SOSIAL POLITIK  
KABUPATEN POLEWALI MAMBA  
KANTOR SEKSI KERTERTIBAN UMUM

1. Kadit Sospol Prop. Sulsel di U. Pandang.
2. Pembantu Gub. Wil. I di Majene.
3. Bupati KDH. Tk. II Polmas ( Sbg. Laporan ).

4. Dekan Fak. Hukum UINHAS UP.
5. Dan Dim 1402 Kab. Polmas di Polewali.
6. Kapolres Kab. Polmas di Polewali.
7. Kepala Kejaksaan Negeri Kab. Polmas di Polewali
8. Pembantu Bupati Wilayah Pantai di Wonorejo
9. Sdr. A D Y di Tempat



WILYANUS PH. BUNTU BBA

Pangkat : Penata

Nip : 010 089758

11. PERTINGGAL: