



**ASPEK HUKUM**  
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH**  
**SECARA SISTEMATIK MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997**  
**DI KELURAHAN BATUA KECAMATAN MANGGALA**

**MAKASSAR**

Oleh

**HASNIDAR**  
B111 02 860-1

UJIAN	
Tgl.	4-6-2007
	Fak. Hukum
	I (Sub) eks.
	H
No. U	740

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM AGRARIA**

**PROGRAM REGULER SORE FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**  
2007

**ASPEK HUKUM  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
SECARA SISTEMATIK MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997  
DI KELURAHAN BATUA KECAMATAN MANGGALA MAKASSAR**

**OLEH**

**HASNIDAR  
B111 02 860 – 1**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka  
Penyelesaian Studi Sarjana Dalam Program Kekhususan Hukum Agraria  
Program Studi Ilmu Hukum

**PROGRAM REGULER SORE FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR  
2007**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
SECARA SISTEMATIK MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997  
DI KELURAHAN BATUA, KECAMATAN MANGGALA  
MAKASSAR**


Disusun dan diajukan oleh:

**HASNIDAR  
B111 02 860 – 1**


Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi yang di bentuk  
dalam rangka penyelesaian Studi Program (S1) Program Kekhususan  
Hukum Keagrariaan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada hari Selasa, 15 Mei 2007  
Dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian

Ketua

  
Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.  
NIP: 131 661/819

Sekretaris,

  
Rastiawaty, S.H.  
NIP: 132 300 774

  
Dekan,  
Perwakilan Dekan  
  
Dr. R. R. Moenta, SH., M.H.  
NIP: 131 661 823

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut dibawah ini:

Judul Skripsi : Aspek Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala Makassar.

Nama Mahasiswa : Hasnidar

Nomor Induk Mahasiswa : B111 02 860 -1

Bagian : Hukum Keagrariaan

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Konsultan I dan Konsultan II untuk diajukan dalam ujian untuk menempuh Gelar Sarjana Hukum.

Makassar, April 2007

Pembimbing I,



H. M. Ramli Rahim, S.H., M.H  
NIP. 130 937 011

Pembimbing II,



Amir Bachtiar, S.H., M.H  
NIP. 131 410 665

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Hasnidar  
Nomor Induk Mahasiswa : B111 02 860 -1  
Bagian : Hukum Keagrariaan  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Aspek Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala Makassar.

Telah diperiksa dan disetujui oleh Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin untuk mengikuti Ujian Skripsi.

Makassar, April 2007

A.n. Dekan  
Dekan I.  
  
Pangerang Moenta, S.H., M.H.  
NIP. 131 661 823

## ABSTRAK

Hasnidar (B111 02 860 – 1), Aspek Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Menurut PP No 24 Tahun 1997 Di Kota Makassar, dibimbing oleh H. M. Ramli Rahim dan Amir Bachtiar,

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana respon masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di kota Makassar, khususnya di kelurahan Batua, sekaligus mencari hambatan atau kendalanya selama proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis ini berlangsung, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis ini dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan.

Populasi penelitian ini mencakup keseluruhan masyarakat di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala, namun mengingat jumlahnya terlalu banyak sehingga ditarik sampel yang terdiri dari pemohon/pemilik bidang tanah dan yang mempunyai keterkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah sistematis ini.

Dari hasil data yang didapatkan baik data primer maupun sekunder dapat memberikan gambaran, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis ini cukup mendapat sambutan positif dari masyarakat, terbukti dengan tingginya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui sistem pendaftaran tanah secara sistematis ini, meskipun dalam pelaksanaannya masih menemukan beberapa hambatan.

Dengan demikian, maka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis perlu adanya kerjasama yang baik antara masyarakat, panitia/tim adjudikasi, dan aparat setempat. Sehingga proses pendaftaran tanah secara sistematis dapat berjalan lancar, demi terwujudnya kepastian hukum dibidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah sistematis.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu Alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah S.W.T, karena telah memberikan rahmat yang begitu besar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

Dan tak lupa pula penulis ucapkan banyak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Bapak H. M. Ramli Rahim, S.H., M.H selaku pembimbing I dan Bapak Amir Bachtiar, S.H., M.H selaku pembimbing II, yang selama ini telah banyak memberikan arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat dirampungkan oleh penulis.

Ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan pula kepada :

- 1) Bapak Prof. DR. Dr. Idrus A. Paturisi selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar,
- 2) Bapak Prof. Syamsul Bachri, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,
- 3) Bapak Dr. H.M. Arfin Hamid, S.H., M.H selaku Ketua Program Reguler Sore Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- 4) Segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin khususnya para staf pengajar yang telah membagi ilmunya kepada

penulis selama mengikuti perkuliahan pada perguruan tinggi yang penulis cintai dan banggakan ini.

- 5) Kepala sub Bagian Tata Usaha, Kantor Pertanahan Kota Makassar Ibu Marliana, A. Ptnh beserta seluruh staf atas segala bimbingannya selama ini.
- 6) Ketua panitia/tim adjudikasi lokasi Kelurahan Batua Kecamatan Manggala Bapak Josep P. Pesulima, SH dimana selama penulis melakukan penelitian telah banyak membantu.
- 7) Bapak Drs A. Ilyas. M, selaku Lurah Kelurahan Batua Kecamatan Manggala, beserta seluruh staf karena telah banyak memberikan informasi kepada penulis selama melakukan penelitian di kelurahan tersebut.
- 8) Segenap keluarga yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil sehingga penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan.
- 9) Rekan mahasiswa, khususnya My Best Friend Wilda, Yuli, Adhel, Tuti, Anash All The Best, dan tak lupa juga buat Rekan-rekan Posko tamalate yang telah banyak membantu selama KKN.
- 10) Segenap staf pengelola Reguler Sore Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang dengan senang hati membantu pengurusan segala administrasi selama mengikuti perkuliahan.

Secara khusus ucapan terima kasih dan penghargaan yang tak ternilai ditujukan kepada ayahanda H. Magga Rusli, dan ibunda Hj. Satria yang telah melahirkan, mendidik, menasehati dan tak pernah lelah



mendoakan serta dengan penuh kasih sayang tanpa henti-hentinya mencurahkan perhatian dan kasih sayangnya demi keberhasilan penulis, terima kasih untuk semua pengorbanannya, dan tak lupa juga buat kakak dan adik-adik penulis yang selama ini banyak memberikan dukungan demi keberhasilan penulis menyelesaikan studinya pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari, bahwa segala apa yang tertera dalam pembahasan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu tegur sapa dan kritik membangun serta koreksi dan penyempurnaan dari pembaca untuk penulis, tak lupa diucapkan terima kasih.

Makassar, April 2007

Hormat penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tinjauan dan Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	8
B. Asas Tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	14
C. Aspek Hukum Pendaftaran Tanah.....	17
D. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	21
E. Penetapan Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi.....	22
F. Susunan, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi Dan Tim Ajudikasi (Satgas-satgas Ajudikasi).....	26
G. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	36
<b>BAB III    METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian.....	40
B. Teknik Pengumpulan Data.....	40
C. Jenis dan Sumber Data.....	40
D. Analisis Data.....	41
<b>BAB IV    PEMBAHASAN DAN HASIL</b>	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala.....	42
1. Gambaran Umum Kelurahan Batua.....	42
2. Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kelurahan Batua.....	43
3. Susunan Panitia Ajudikasi.....	50
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	51

	B. Faktor-faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	59
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	62
	B. Saran.....	62
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistemik di Kelurahan Batua Kecamatan Manggala, Makassar.....	52
Tabel 2 Pelaksanaan tugas Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi.....	54
Tabel 3 Keterlibatan Anggota Masyarakat dalam Tim Ajudikasi.....	55

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah merupakan sarana dalam memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, tanah adalah sumber penghasilan terbesar bagi penduduk Indonesia, karena itu perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga kelangsungan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara, pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya ditujukan untuk menciptakan ketertiban hukum, tetapi juga untuk menyelesaikan masalah sengketa, dan konflik pertanahan yang sering timbul akhir-akhir ini.

Oleh karena itu, untuk menghindari timbulnya sengketa atau konflik kepemilikan hak-hak atas tanah perlu diadakan Pendaftaran Tanah, guna memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang bersangkutan, mengenai hak yang ada di atasnya, subjek hak, dan batas-batasnya. Pemberian jaminan ini memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain dari pada itu terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Selain itu, karena tanah yang semakin terbatas, juga dasar kepemilikan tanah yang tidak jelas pada hakikatnya dapat menimbulkan

sengketa mengenai hak-hak atas tanah dalam masyarakat, karena penguasaan tidak didasari dengan bukti-bukti hak yang kuat. Sengketa hak atas tanah merupakan suatu masalah yang banyak ditemukan dalam masyarakat, terutama terhadap tanah-tanah yang belum memiliki alat bukti kepemilikan yang kuat.

pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mengerti betul pentingnya pendaftaran tanah, ada pula masyarakat yang sebenarnya tahu pentingnya melakukan pendaftaran tanah, namun mereka enggan, ada beberapa faktor yang membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya, antara lain:

Faktor biaya, Pada umumnya masyarakat merasa bahwa biaya untuk melakukan pendaftaran tanah cenderung mahal, khususnya bagi yang berasal dari golongan menengah ke bawah. Untuk mendaftarkan tanahnya, warga masyarakat harus memulai beberapa proses yang sebenarnya tidak ada/tidak perlu ada atau dengan kata lain harus melalui beberapa pihak yang sebenarnya tidak berkompeten dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, hal ini bertentangan dengan asas pendaftaran tanah yakni Asas Terjangkau yang dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Kendala Waktu, Proses Pendaftaran tanah selama ini cenderung memakan waktu cukup lama, serta pengurusan berkas yang berbelit-belit membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya, hal ini

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

Kurangnya Kesadaran dan Pemahaman Masyarakat, Masyarakat pada umumnya kurang memahami akan pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena kurangnya penyuluhan-penyuluhan mengenai pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah, untuk memperoleh jaminan kepastian hukum.

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

Oleh karena tidak semua tanah di Indonesia terdaftar, maka pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan di bidang pertanahan yakni Pendaftaran tanah secara Sistematis yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dengan adanya kebijakan ini diharapkan agar bisa memberi solusi bagi sistem pertanahan di Indonesia, khususnya

mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga semua tanah yang belum terdaftar segera memperoleh kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah secara Sistematis adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan Pasal 13 (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Sistem semacam ini pernah dilakukan oleh pemerintah sebelumnya, yang diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria, yang disingkat PRONA.

PRONA adalah, suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pengsertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa pada tanah yang sifatnya strategis. PRONA ini bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan sebagai usaha untuk



berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan ekonomi.

Adapun bentuk fasilitas atau kemudahan yang diberikan oleh pemerintah kepada pemegang hak atas tanah melalui sistem PRONA ini yaitu, berupa keringanan dalam hal pembiayaan dan percepatan proses penyelesaian sertifikat hak tanahnya.

Dan sesuai dengan harapan pemerintah, PRONA ternyata benar-benar mendapatkan tanggapan positif dari segenap lapisan masyarakat, khususnya pemegang hak atas tanah. Mereka berbondong-bondong mendaftarkan diri sebagai peserta PRONA. Dalam kurun waktu yang relatif singkat, telah berhasil diproses berjuta-juta sertifikat hak tanah dan dibagikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

PRONA bukan dimaksudkan untuk menggantikan tatacara perolehan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961. Sesuai dengan namanya, yaitu proyek, maka PRONA hanya bersifat *temporer* saja. Apabila masyarakat telah benar-benar punya pemahaman dan kesadaran hukum, maka diharapkan tanpa PRONA pun mereka berinisiatif untuk mendaftarkan tanahnya.

Melalui sistem pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP No. 24 Tahun 1997, diharapkan agar bisa mengulangi keberhasilan sistem PRONA yang berdasarkan pada PP No. 10 Tahun 1961, Demi terwujudnya kepastian hukum atas tanah yang bersangkutan.

Di wilayah kota Makassar sendiri pendaftaran tanah secara sistematis sudah mulai digalakkan pada tahun 2007, atas pertimbangan tersebut maka penulis memilih judul **“Aspek Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala, Makassar”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, maka penulis berupaya membatasi masalah yang akan diteliti sesuai yang tertuang dalam rumusan masalah berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis di Kelurahan Batua Kecamatan Manggala Makassar?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis di Kelurahan Batua Kecamatan Manggala Makassar?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Sehubungan dengan kedua pokok permasalahan yang terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui lebih mendalam sejauh mana respon masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, apakah sistem pelaksanaan pendaftaran tanah

secara sistematis ini bisa terlaksana secara efektif dalam masyarakat.

2. Untuk mengetahui lebih lanjut faktor apa saja yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Sebagai bahan masukan dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya ilmu hukum di bidang pertanahan.
2. Penelitian ini berupaya meletakkan landasan dan indikator dalam rangka pembangunan materi hukum di bidang pertanahan, oleh karena itu penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pertumbuhan hukum khususnya di bidang pertanahan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah di Indonesia sebenarnya sudah dimulai sejak pemerintahan Hindia Belanda dahulu, yakni sekitar permulaan abad XVI. Pendaftaran berasal dari bahasa Prancis (*cadaster*), bahasa Belanda (*cadaster*), dan Latin (*capitastrum*) yang berarti suatu register atau capita yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capitatio Torrens*). Dalam arti yang tegas cadastre adalah record yaitu rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan (Perlindungan, 1999; 18). Hal inilah yang mendasari pemungutan pajak dan pendaftaran tanah pada saat Pemerintahan Hindia Belanda.

Rudolf Hemanses, SH, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria pada masa itu, telah mencoba untuk merumuskan mengenai apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah (*kadaster*). Menurut beliau yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah (*kadaster*) adalah Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu.

Jadi secara singkat, *kadaster* dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (2), sub a, Undang-undang Pokok

Agraria sebagai dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 (selanjutnya disingkat dengan UUPA)

Yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

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

Untuk diketahui bahwa supaya dapat disebut suatu kadaster, haruslah tanah yang memenuhi unsur-unsur :

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

Pendaftaran atau Pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar merupakan bagian administrasi dari kadaster yang disebut Pembukuan Tanah, sedang Pengukuran dan Pemetaan bidang-bidang tanah merupakan teknis dari kadaster.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997, tertanggal 8 juli 1997, tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 ayat (1), menyebutkan bahwa:

"Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi Pengumpulan, Pengelolaan, Pembukuan dan Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Surat Tanda Bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada Haknya dan Hak

Milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 tersebut dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah yang secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur sehingga dapat pula disebutkan bahwa pendaftaran tanah tersebut dipertegas sebagai berikut:

Untuk diketahui, bahwa sesuai dengan Pasal 66, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tertanggal 8 juli 1997, mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan, yaitu pada tanggal 8 Oktober 1997.


Ketentuan umum dalam Peraturan Pemerintah ini bahwa yang dimaksud dengan :

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

"Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah"

"Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah ini".

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara



"serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan".

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

Namun sesuai dengan Pasal 64 ayat 1 dan ayat 2 Ketentuan Peralihan PP No. 24 Tahun 1997, ditegaskan:

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, semua Peraturan Perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 yang telah ada dan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah-ubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Kemudian akhirnya dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah sebagai dimuat dalam Lembaga Negara tahun 1961, Nomor 28 Tambahan Lembaga Negara Nomor 2171, dinyatakan tidak berlaku.

Guna melengkapi uraian ini, maka perlu dikemukakan, bahwa sesuai dengan definisi pendaftaran tanah (*kadaster*) sebagai terurai dalam butir angka 2 Bab I tersebut di atas, maka dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dimuat dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960, disebutkan khususnya dalam Pasal 19 maka :

Ayat 1:

"Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Ayat 2:

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini, meliputi:

- a. Hak-hak atas tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut.
- b. Pemberian Surat Pengukuran, Pemetaan dan pembukuan tanah.
- c. Pendaftaran surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktin yang kuat.

Ayat 3:

"Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat Keadilan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria."

Ayat 4:

"Dalam Peraturan Pemerintah, biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 tersebut di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut."

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria ini merupakan amanah kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan suatu Peraturan Pemerintah dalam



rangka mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Adapun peraturan pemerintah dimaksud, diatur Pendaftaran Tanah dengan dituangkan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan untuk kepastian hukum, maka yang menyangkut pertanahan khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah yang meliputi:

- a. Kepastian mengenai subjek hak, yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, ini mengenai apa yang disebut "*asas Openbaarheid*"
- b. Kepastian mengenai objek hak, yaitu letak tanah, batas-batas tanah, batas-batas bidang tanah, hal ini mengenai "*asas specialiteit*"

Sebagai catatan, bahwa di dalam memori Penjelasan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), ditegaskan bahwa, pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara: yang **sederhana, murah** dan **mudah** dimengerti oleh rakyat. Khusus untuk Pasal 19 UUPA, ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi, agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, artinya bertujuan menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada Pemegang Hak.

Pendaftaran Tanah harus diselenggarakan dengan mengingat kepada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat keperluan

lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya, maka lambat laun akan meningkat meliputi seluruh Wilayah Indonesia.

## **B. Asas dan Tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 prosedur pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas **sederhana, aman, terjangkau, mutakhir** dan **terbuka**. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas 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.

Asas 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.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk

itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Berdasarkan rumusan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat terlihat bahwa, pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan UUPA ini termasuk ruang lingkup atau kategori *recht kadaster* yang bertujuan untuk memberikan suatu bentuk kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Parlindungan, 1997; 427), yaitu:

1. Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah untuk dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa status hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah.
2. Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya kepada para calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya

Pernyataan di atas, jika dihubungkan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dirumuskan secara jelas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a). 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). Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c). Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Disamping itu pula dalam PP No. 24 tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari PP No. 10 tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau "*legal cadastre*") (Boedi Harsono, 1997; 425).

Pendaftaran tanah atau dikenal dengan nama *cadastre* adalah istilah teknis untuk *record* (rekaman). *Cadastre* berasal dari bahasa latin

yang berarti *capistrum* yang menunjukkan suatu register atau *Capite* dan merupakan istilah yang dipergunakan pada zaman Romawi serta dipergunakan untuk pajak tanah. Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan berfungsi sebagai bentuk *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak-hak atas tanah dan juga harus menunjukkan sifat yang terbuka untuk umum (*Public record*). Hal ini penting, terutama jika dikaitkan dengan salah satu asas dalam pendaftaran tanah, yakni asas publisitas (Parlindungan, 1990; 12).

### C. Aspek Hukum Pendaftaran Tanah

Usaha untuk menghindari terjadinya masalah atau sengketa hak-hak atas tanah dapat dilakukan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak diproses. Tindakan yang bersifat pencegahan ini lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa.

Suatu permohonan hak atas tanah dapat dinilai menurut hukum yang layak untuk diproses apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa dia/mereka merupakan pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonkannya. Apabila menurut penilaian petugas/aparat/pejabat agraria yang berwenang menganggap terpenuhi seluruh syarat baik syarat keperdataan (hukum perorangan, warisan, kekayaan, kebendaan, perjanjian, hukum adat) maupun syarat administrasi pertanahan (data subjek, pembebasan tanah, pengukuran, pengumuman gambar tanah dsb) maka terhadap pemohon hak tersebut

dapat diberikan hak sesuai dengan UUPA dengan diterbitkannya sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah oleh pemohon.

Mengenai kedudukan sertifikat hak atas tanah jelas terlihat dari rumusan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan 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 tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Makna rumusan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 di atas adalah sertifikat hak atas tanah yang telah berumur 5 (lima) tahun keatas tidak dapat diganggu gugat lagi dan sertifikat tersebut mempunyai kekuatan yang bersifat baku. Pertimbangan utama dari Pasal 32 ayat (2) di atas dapat dilihat dalam penjelasan umum PP No. 24 Tahun 1997, dimana disebutkan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif.

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka

memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, maka pemberlakuan jangka waktu 5 (lima) tahun sertifikat hak atas tanah tidak dapat digugat lagi dan ini merupakan jalan keluar (*way out*) dari usaha-usaha yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dalam penjelasan umum dari PP No. 24 Tahun 1997 juga diketahui dengan jelas bahwa ada dua sisi utama dari tujuan yang terkandung dalam Pasal 32 ayat (2) di atas, yaitu disatu sisi bertujuan untuk tetap mempertahankan dan berpegang pada sistem publikasi negatif dan disisi lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berbicara mengenai sistem publikasi negatif ini pada dasarnya memiliki kelemahan-kelemahan yang antara lain bahwa pihak yang

namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Berbeda dengan sistem Publikasi Positif, yang menunjukkan bahwa sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak (absolut) karena sertifikat merupakan bentuk satu-satunya tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang, sebagai jaminan kepastian hukum.

Pasal 19 ayat (1) UUPA yang memuat jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang mempunyai sasaran untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang diajukan di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti berupa sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah oleh para pihak yang bersengketa. Pada dasarnya yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian, seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan berupa alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi. Selain itu, akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus, juga merupakan akta otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 1 PP No. 37



Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (LN Tahun 1998 Nomor 52, TLN nomor 3746) yang selanjutnya disebut PP 37 Tahun 1998. Dengan demikian, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang diberi kewenangan khusus untuk itu, merupakan akta otentik.

#### **D. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

Menurut Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan, baik tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah maupun tanah negara. Pendaftaran tanah menurut sistem ini belum dilaksanakan secara serentak di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri, karena pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi karena prakarsanya dari pemerintah diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga, dan peralatan yang diperlukan. Maka

pelaksanaanya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Menurut ketentuan sistem pendaftaran tanah secara sistematis ini, wilayah atau bagian desa/kelurahan yang akan dijadikan lokasi pendaftaran tanah menurut sistem ini ditetapkan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Salah satu bahan pertimbangan dalam mengajukan penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah Peta Indeks Grafik. Jadi pendaftaran tanah tersebut dilakukan di wilayah/desa kelurahan secara keseluruhan setelah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pedoman pelaksanaannya.

Pemerintah dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat terlebih dahulu mengadakan uji kelayakan sebelum penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam bentuk pemeriksaan awal dengan menggunakan data yang tersedia di kantor pertanahan terhadap kemungkinan adanya hambatan dari status tanah, sengketa tanah, rencana peruntukkan dan penggunaan tanah.

#### **E. Penetapan Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi**


Dalam sistem ini di setiap desa atau kelurahan yang dijadikan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis dibentuk Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi yang ditetapkan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi ini merupakan panitia penyelidikan riwayat

dan penetapan batas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997.

Syarat-syarat penetapan Panitia dan tim adjudikasi:

- 1) Memiliki minimal pangkat/golongan Penata Muda/IIIa yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan, Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan calon Panitia dan Tim Adjudikasi yang memenuhi syarat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, berdasarkan kualifikasi sebagai berikut:
  - a. Calon Ketua Panitia Adjudikasi harus memiliki minimal pangkat/golongan Penata/IIIc yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah serta memiliki kecakapan manajerial untuk memimpin dan mengetuai Panitia dan Tim Adjudikasi.
  - b. Calon Anggota Panitia/Tim Adjudikasi yang berasal dari Desa/Kelurahan merupakan Kepala Desa/Lurah di wilayahnya dan petugas Desa/Kelurahan yang mewakilinya atau merupakan anggota dari Badan Pengawas Desa (BPD)/Dewan Kelurahan (DK) setempat.
  - c. Calon Wakil Ketua Panitia Adjudikasi Bidang Teknis Harus bidang pengukuran dan pendaftaran tanah serta mampu memimpin Satuan Petugas (Satgas) Ukur.

- d. Calon Wakil Ketua Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis harus memiliki minimal pangkat/golongan Penata Muda/IIIa yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hukum pertanahan serta mampu memimpin Satuan Petugas (Satgas) Yuridis.
- e. Calon Satgas Yuridis yang berasal dari Staf Kantor Pertanahan harus memiliki minimal pangkat/golongan II/b (...) serta mempunyai kecakapan dalam melayani masyarakat, mengumpulkan dan meneliti dokumen bukti kepemilikan tanah, mengoperasikan komputer dan dapat bekerja secara tim. Sementara Satgas Yuridis yang berasal dari anggota masyarakat setempat harus memiliki minimal pendidikan SMU atau yang sederajat dan mempunyai kecakapan untuk membantu mengumpulkan dokumen kepemilikan tanah serta diutamakan bagi mereka yang mampu mengoperasikan komputer.
- f. Calon Satgas Ukur merupakan tenaga pelaksana konsultan pengukuran dan pemetaan kadaster yang memenuhi syarat. Penetapan Satgas Ukur berdasarkan kontrak kerja antara BPN dengan Konsultan Pelaksana tersebut.
- g. Calon Satgas Administrasi yang berasal dari Kantor Pertanahan harus memiliki pangkat/golongan Pengatur



Muda/lla yang mempunyai kecakapan dan kemampuan administrasi. Sementara satgas administrasi yang berasal dari anggota masyarakat setempat harus memiliki minimal pendidikan SMU atau yang sederajat, mempunyai kecakapan untuk membantu kegiatan administrasi dan ketatausahaan yang diutamakan

- 2) Kepala Kantor Wilayah BPN meneliti kelayakan calon Panitia dan tim Ajudikasi, kemudian, Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan kembali usulan Calon Panitia Ajudikasi yang telah memenuhi syarat kepada Kepala BPN bersamaan dengan usulan lokasi pendaftaran tanah sistematis.
- 3) Kepala BPN menetapkan Panitia Ajudikasi dalam suatu Surat Keputusan Ka. BPN. Surat Keputusan Penetapan Panitia Ajudikasi diterbitkan pada satu bulan kemudian dan berlaku setelah pelantikan dan pengangkatan sumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 4) Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan Tim Ajudikasi berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil setelah diterbitkannya SK Ka. BPN mengenai Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud angka 3 di atas. Surat Keputusan Pengangkatan Tim Ajudikasi diterbitkan pada bulan berikutnya.

Sebelum mulai melaksanakan tugasnya, Panitia dan Tim Ajudikasi mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau Pejabat yang ditunjuknya.

Sebelum dimulainya ajudikasi, diadakan penyuluhan diwilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan, bahwa akan diadakan pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi yang bekerjasama dengan instansi terkait. Penyuluhan ini bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan mengenai manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut, serta kewajiban dan tanggung jawab mereka, juga diberitahukan mengenai kapan saat dimulainya dan selesainya pendaftaran tanah, akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab tidak dipenuhi serta hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas hasil Ajudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

#### **F. Susunan, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi (Satgas-satgas Ajudikasi).**

1. Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari:
  - a. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota sekaligus *ex officio* Ketua Tim Ajudikasi mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut

Kewenangan:

- Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
- Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan instansi terkait;
- Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di lokasi pendaftaran tanah sistematis;
- Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 PP No. 24/1997:
  - 1) Menegaskan konveksi hak atas tanah;
  - 2) Menandatangani penetapan pengakuan hak;
  - 3) Mengusulkan pemberian hak atas tanah Negara;
- Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta pengesahan peta pendaftaran;
- Atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur;
- Atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftar dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Tugas:

- Membuat program kerja pelaksanaan adjudikasi dalam bentuk Time Schedule.
- Membuat uraian tugas bagi semua anggotanya.
- Aktif menghadiri rapat-rapat koordinasi yang diadakan oleh MSUK dan MSUKp maupun instansi terkait.
- Memberikan pengarahan dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat pada tingkat Desa/Kelurahan.
- Mengadakan rapat internal secara rutin minimal 1 (satu) bulan sekali diantara anggota untuk memonitoring kemajuan pelaksanaan kegiatan adjudikasi serta membuat alternatif penyelesaian sengketa, masalah dan hambatan-hambatan lainnya.
- Memonitoring pelaksanaan kendali mutu yang dilaksanakan oleh Wakil Ketua Bidang Teknis dan Wakil Ketua Bidang Yuridis.
- Memeriksa dan menandatangani Di. 201 halaman 4 sesegera mungkin sebelum pelaksanaan pengumuman bidang tanah dilaksanakan.
- Memeriksa dan menandatangani berita acara pengesahan Di. 202.



- Sesegera mungkin memeriksa dan menandatangani Di. 201 halaman 5 dan halaman 6 (cek berkas-berkas Di.201 untuk bidang-bidang tanah yang sudah diajudikasi).
  - Memeriksa dan menandatangani buku tanah sesegera mungkin (periksa apakah sudah ditandatangani atau belum untuk bidang-bidang tanah yang pengumumannya telah selesai dan Di. 201 sudah lengkap ditandatangani serta buku tanah sudah disiapkan).
- b. Seorang Wakil Ketua Bidang Teknis merangkap anggota mempunyai tugas sebagai berikut:
- Memonitoring jumlah bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi.
  - Mengelola NIB secara tertib per Desa/Kelurahan pada sebuah buku kendali.
  - Memeriksa Di. 201 yang berkaitan dengan data fisik dan menandatangani pada halaman 4.
  - Memonitoring jumlah bidang-bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran.
  - Memeriksa buku tugas dan memberikan paraf/tanda tangan.
  - Memonitoring pembuatan peta bidang tanah bagi yang telah diukur untuk keperluan pengumuman.
  - Melakukan pengecekan luas terhadap bidang-bidang tanah yang diumumkan dan dibandingkan dengan gambar ukurnya.

- Mengelola blangko sertifikat pada buku kendali khusus.
  - Memeriksa surat ukur secara teliti dan memberikan paraf.
  - Membuat laporan kegiatan adjudikasi secara berkala (bulanan/triwulan/akhir).
  - Menyiapkan buku tanah, memeriksa dan memberikan paraf.
  - Jika ada, menyiapkan daftar tanah Negara.
  - Memeriksa peta pendaftaran dan daftar tanah.
  - Melaksanakan kendali mutu sesuai format blangko yang tersedia (Intruksi KBPN No. 1/2000)
  - Memeriksa hasil pelaksanaan kendali mutu kontraktor/tim supervise pengukur.
  - Melaporkan seluruh kegiatan yang menjadi tanggung jawabnya kepada Ketua Panitia Adjudikasi.
  - Mempunyai buku kendali kerja terhadap semua pekerjaan yang sudah diperiksa dan diparaf
- c. Seorang Wakil Ketua Bidang Yuridis merangkap anggota mempunyai tugas sebagai berikut:
- Memberikan pengarahan kepada para Satgas yuridis tentang persyaratan-persyaratan, surat-surat/dokumen kepemilikan tanah yang terkait dengan pengumuman data yuridis.
  - Menyiapkan konsep surat pemberitahuan kepada pihak terkait di lingkungan lokasi adjudikasi perihal adanya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis di daerah tersebut.

- Menyiapkan konsep surat pemberitahuan kepada pihak instansi pemerintah (Dinas PU, Dinas Dikbud, Dinas Tata Kota, PT Kereta Api Indonesia, PT Telkom, PT PLN, dll), perihal adanya kegiatan pendaftaran tanah sistematis di daerah tersebut.
- Memonitoring jumlah bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi.
- Mengelola nomor hak pada buku kendali khusus.
- Memeriksa kelengkapan dokumen asli penguasaan/kepemilikan bidang tanah pada setiap DI. 201.
- Memeriksa halaman 2 DI. 201 tentang data kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, apakah semua dokumen di atas sudah semuanya diisikan/dicatat dengan benar dan lengkap.
- Memeriksa nama pemilik/yang menguasai tanah pada halaman 4 DI. 201, apakah sesuai dengan dokumen-dokumen/surat yang dilampirkan.
- Sesegera untuk menandatangani DI. 201 halaman 4.
- Melakukan pengecekan nama-nama subjek hak bidang-bidang tanah yang diumumkan, apakah sudah sesuai dengan nama subjek hak pada halaman 4 DI. 201.
- Menyiapkan usul pemberian hak atas tanah Negara.
- Memeriksa nama pemegang hak pada halaman 5 dan 6 DI 201 (apakah sesuai dengan dokumen-dokumen/surat yang

dilampirkan) dan membubuhkan paraf pada masing-masing halaman tersebut di samping nama Ketua Panitia Ajudikasi.

- Menginventarisasi surat-surat bukti kepemilikan tanah asli yang diagunkan pada pihak bank bagi bidang-bidang tanah peserta ajudikasi dan memastikan didapatkannya surat tersebut sebagai bagian dari pada warkah, sebelum sertifikat diserahkan.
- Menyiapkan buku tanah, memeriksa nama-nama pemegang hak (bandingkan dengan pengumuman DI 201) dan memberikan paraf di samping nama Ketua Panitia Ajudikasi.
- Melaksanakan kendali mutu sesuai format blangko yang tersedia (Instruksi KBPN No. 1/2000).
- Melaporkan seluruh kegiatan yang menjadi tanggung jawabnya kepada Ketua Panitia Ajudikasi.
- Mempunyai buku kendali kerja terhadap semua pekerjaan yang sudah diperiksa dan diparaf.

d. Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan atau pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota panitia mempunyai tugas untuk membantu ketua Panitia Ajudikasi.

e. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuidis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah sistematik tersebut, misalnya anggota

tetua adat, kepala dusun, kepala lingkungan atau anggota Badan Pengawas Desa (BPD) atau dewan Kelurahan setempat.

2. Susunan Satgas Yuridis terdiri dari beberapa orang yang bertugas mengumpulkan data yuridis berasal dari:
  - a. Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah; dan/atau
  - b. Sebagian anggota masyarakat setempat yang memenuhi kualifikasi, berpendidikan minimal SMU atau yang sederajat, mempunyai kecakapan untuk menumpulkan dan meneliti dokumen bukti kepemilikan tanah dan diutamakan yang mampu mengoperasikan komputer.

Tugas Satgas pengumpulan Data Yuridis adalah sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan dokumen asli data yuridis (bukti kepemilikan tanah) untuk semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan.
- b. Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menyaksikan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau kuasanya.
- c. Mengidentifikasi titik-titik batas pada peta berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau kuasanya, dan membuat sketsa bidang tanah untuk disampaikan kepada Satgas Ukur.

- d. Memberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) untuk bidang tanah yang diajudikasi sesuai dengan alokasi NIB yang diberikan dari Kantor Pertanahan setempat.
- e. Menyelesaikan isian pada DI. 201 secara lengkap dan benar
- f. Menandatangani halaman 4 DI. 201 pada kolom "yang mengumpulkan data".
- g. Menyerahkan map berkas DI. 201 yang sudah diisi lengkap beserta dokumen/surat-surat bukti pemilikan tanah kepada Wakil Ketua Bidang Yuridis dan Wakil Ketua Bidang Teknis untuk segera diperiksa.
- h. Jika ada koreksi dari Wakil Ketua Bidang Yuridis dan Wakil Ketua Bidang Teknis, maka Satgas Yuris segera memperbaikinya.
- i. Melakukan input data pendaftaran sistematis ke dalam software pengelolaan data adjudikasi.
- j. Memeriksa daftar lampiran pengumuman sebelum diserahkan kepada Wakil Ketua Bidang Yuridis.
- k. Membuat laporan daftar kemajuan pelaksanaan pekerjaan (kegiatan adjudikasi) yang diserahkan kepada Wakil Ketua Bidang Yuridis.
- l. Membuat catatan pada buku kerja yang berisikan antara lain keterangan mengenai bidang tanah yang diajudikasinya beserta NIB-nya.

3. Satgas Ukur (pengukuran dan pemetaan kadastral) terdiri dari beberapa petugas ukur yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.

Tugas Satgas Pengukuran dan pemetaan, yaitu:

- a. Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah sesuai dengan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau kuasanya, baik pengukuran langsung di lapangan maupun identifikasi titik batas (dilineasi batas bidang tanah) di atas peta, setelah bidang tanah yang bersangkutan diperiksa dokumen/surat-surat bukti kepemilikan tanahnya oleh Satgas Yuridis.
  - b. Membuat gambar ukur (GU);
  - c. Membuat peta bidang tanah untuk keperluan pengumuman;
  - d. Membuat daftar tanah;
  - e. Memetakan bidang-bidang tanah pada peta pendaftaran;
  - f. Membuat Surat Ukur (SU);
  - g. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya sesuai Surat Perjanjian Kerja/kontrak.
4. Satgas Administrasi terdiri dari seorang atau beberapa orang sebagai petugas tata usaha yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu tata usaha, dengan tugas sebagai berikut.

- a. Melaksanakan pekerjaan administrasi dan ketatausahaan Tim Ajudikasi dan mampu mengoperasikan computer untuk kegiatan administrasi Panitia dan Tim Ajudikasi.
- b. Mengelola alat-alat tulis kantor.
- c. Membuat daftar inventarisasi barang Tim Ajudikasi termasuk daftar blangko sertifikat, daftar isian serta daftar hasil kegiatan pendaftaran tanah sistematis.
- d. Menyiapkan daftar hadir.
- e. Membantu menangani masalah-masalah kebutuhan internal Tim Ajudikasi.
- f. Membuat notulen mengenai hasil rapat-rapat Panitia Ajudikasi.
- g. Membantu menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala (bulan dan triwulan) termasuk laporan akhir Panitia Ajudikasi.
- h. Membantu pengelolaan keuangan Panitia dan Tim Ajudikasi.

#### **G. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

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

1. Pasal 1 angka (1) PMNA No. 3 Tahun 1997 menyatakan peta dasar teknik adalah peta dasar yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
2. Pasal 1 angka (2) Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi



sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.

3. Pasal 1 angka (3) Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
4. Pasal 1 angka (4) Pengukuran bidang tanah secara sporadik adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan.
5. Pasal 1 angka (5) Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadik dengan satu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah.
6. Pasal 1 angka (6) Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik .

7. Pasal 1 angka (7) Nomor identifikasi bidang adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unit atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.
8. Pasal 1 angka (8) Orde adalah peringkat titik-titik dasar teknis berdasarkan kerapatan dan ketelitian sehingga dapat dibedakan dalam 5 (lima) peringkat yaitu 0 sampai 4 berfungsi sebagai ikat.
9. Pasal 1 angka (9) menyatakan bahwa Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan atau natsir dalam hal tanah wakaf baik yang sudah terdaftar maupun yang belum.
10. Pasal 1 angka (10) menyatakan Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.
11. Pasal 1 angka (11) Pihak-pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah.
12. Pasal 1 angka (12) menyatakan Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
13. Pasal 1 angka (13) menyatakan bahwa Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan.
14. Pasal 1 angka (14) menyatakan bahwa Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

15. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Katamadya.

Peraturan pendaftaran tanah sebagai mana diuraikan di atas merupakan pelaksanaan pendaftaran secara sistemik menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang hanya berlaku di wilayah yang ditetapkan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Berdasarkan semua uraian diatas, maka melalui pendaftaran tanah secara sistemik ini diharapkan agar:

- Terbentuknya kebijakan pertanahan nasional jangka panjang yang terintegrasi, serasi dan berkeadilan sosial,
- Terwujudnya "Desa/Kelurahan Lengkap" setelah pelaksanaan pendaftaran tanah sistemik,
- Tercapainya target 2.5 – 3 juta bidang tanah terdaftar dan terbentuknya Sistem Informasi Pertanahan (SIP),
- Produk yang lebih berkualitas,
- Pelaksanaan yang lebih transparan,
- Dapat menciptakan dampak positif bagi sosial ekonomi masyarakat, lingkungan hidup dan Pemerintah Daerah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Dengan beberapa pertimbangan, penulis memilih Wilayah Kota Makassar sebagai tempat penelitian, khususnya di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala serta Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar yang letaknya di jalan A. P Pettarani,

#### **B. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian, maka dilakukan wawancara langsung dengan pihak dari Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar serta dari pihak Panitia Ajudikasi maupun dengan masyarakat yang terlibat langsung dengan pendaftaran tanah secara sistematis ini.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak Kantor Pertanahan Nasional dan instansi-instansi yang terkait dengan kegiatan ini.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi pustaka terhadap literatur-literatur tentang hukum khususnya mengenai pertanahan dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### **D. Analisis Data**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini, baik berupa data Primer maupun data Skunder dianalisis secara kualitatif yang disajikan secara deskriptif, yaitu dengan mengembangkan fakta-fakta yang diperoleh di lapangan kemudian dilakukan penelitian kepustakaan berdasarkan beberapa tinjauan hukum dan peraturan-peraturan yang terkait dengan materi penelitian, untuk selanjutnya menjawab permasalahan yang dikemukakan.

## BAB IV

### PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

#### A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala.

##### 1. Gambaran Umum Kelurahan Batua

Kelurahan Batua merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kota Makassar, tepatnya berada di Kecamatan Manggala, kelurahan batua memiliki luas 120,093 HA, dengan jumlah penduduk kurang lebih 15.000 jiwa.

Adapun batas-batas kelurahan Batua, yaitu :

- a) Sebelah Utara : Kelurahan Tallo Baru
- b) Sebelah timur : Kelurahan Antang
- c) Sebelah Selatan : Kelurahan Borong
- d) Sebelah Barat : Kelurahan Paropo.

Mata pencaharian masyarakat di kelurahan batua, 4787 jiwa diantaranya bekerja sebagai buruh, jumlah yang banyak bila dibandingkan dengan profesi/pekerjaan lain yang ditekuni masyarakat kelurahan Batua, profesi/pekerjaan yang menjadi mata pencaharian masyarakat batua selain buruh adalah, pegawai negeri, pengrajin, pedagang, penjahit, tukang batu, tukang kayu, montir, dokter, sopir, pengemudi becak, TNI/POLRI dan pengusaha.

Berdasarkan data diatas dapat disimpulkan bahwa, kelurahan batua termasuk kelurahan yang sebagian besar masyarakatnya

berpenghasilan rendah (*low income people area*), atas dasar salah satu pertimbangan inilah sehingga kelurahan batua menjadi salah satu wilayah yang dijadikan sasaran pendaftaran tanah secara sistematis ini.

## 2. Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kelurahan Batua

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan salah satu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dibidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah yang dirumuskan dalam PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah sistematis ini memiliki keistimewaan yaitu dari segi biaya, dimana dalam sistem ini tidak dipungut biaya sama sekali, dan juga dari segi persuratan yang pengurusannya relatif singkat dibandingkan melalui pendaftaran tanah sporadis.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis, yang bertujuan untuk mempercepat pemberian hak atas tanah dan pendaftaran tanah hak melalui persertifikatan tanah secara massal, adalah merupakan yang pertama kalinya diadakan di Sulawesi-Selatan, Namun sistem ini pernah diuji coba di daerah Jawa dan ternyata dapat terlaksana dengan baik. Di Sulawesi Selatan Sendiri Pendaftaran tanah secara sistematis ini mulai dilaksanakan pada bulan Agustus 2007. Dimana dana pelaksanaannya berasal dari bantuan Bank Dunia (IMF), dan sebagai uji coba dilaksanakan pada 4 (empat) tempat, yaitu

Makassar, Maros, Gowa, dan Takalar, dan di makassar dilaksanakan pada 3 (tiga) tempat, yaitu:

- a) Tim I, di Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya,
- b) Tim II, di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala,
- c) Tim III, Kelurahan Tamalanrea jaya, Kecamatan Tamalanrea.

Disetiap Kota/Kabupaten memperoleh jatah 9000 objek bidang tanah, jadi untuk kota makassar sendiri karena diadakan pada 3 (tiga) Kelurahan, maka masing-masing kelurahan mamperoleh 3000 jatah objek bidang tanah.

Adapun kriteria Wilayah/Desa yang dijadikan sasaran pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik, yaitu:

- a. Lokasi adalah wilayah Desa/Kelurahan dalam Kabupaten/Kota tersebut;
- b. Merupakan daerah miskin atau daerah yang dihuni oleh sebagian besar masyarakatnya berpenghasilan rendah (low income people area);
- c. Merupakan daerah pertanian yang produktif (rural);
- d. Merupakan daerah pengembangan perkotaan (sub-urban);
- e. Telah tersedia peta pendaftaran baik berupa peta foto digital ataupun peta garis digital untuk lokasi desa/kelurahan tersebut;
- f. Lokasi desa usulan adalah lokasi desa sehamparan dengan lokasi Pendaftaran tanah sistematik sebelumnya atau di luar



wilayah desa yang sudah memiliki daftar tanah (telah diukur) secara sistematis pada pendaftaran tanah sistematis sebelumnya;

- g. Sumber daya manusia mencukupi baik dari segi kuantitas maupun kualitas;
- h. Adanya komitmen pemerintah daerah untuk mendukung proyek ini;
- i. Jumlah bidang terdaftar adalah 30%;
- j. Potensi minat masyarakat tinggi,.

Pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan di kelurahan batua, kecamatan manggala, terdiri dari 2 tahap. Tahap pertama dilaksanakan pada bulan Agustus 2007, pada saat itu kurang mendapat sambutan dari masyarakat. Terbukti panitia adjudikasi hanya menghasilkan 240 sertifikat, dengan kata lain hanya ada 240 objek/bidang tanah yang terdaftar, dibandingkan pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tahap kedua yang diadakan pada bulan November 2007 jumlahnya jauh lebih kecil, ada 2060 objek yang terdaftar. Hal itu disebabkan masih kurangnya pemahaman masyarakat mengenai sistem pelaksanaan pendaftaran secara tanah sistematis. Barulah pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tahap kedua, masyarakat mulai tahu seperti apa sistem pendaftaran tanah secara sistematis itu, terbukti dengan banyaknya

pemohon/pemilik bidang tanah yang bermohon yakni mencapai 2300 pemohon.

Pendaftaran tanah sistematis ini terdiri dari tahap pengukuran dan pengsertifikatan, pada tahap pengukuran targetnya adalah 4000 bidang yang kemudian terealisasi sebanyak 4200, dan pada tahap pengsertifikatan targetnya adalah 3000 namun hanya 2300 sertifikat yang terealisasi, dengan demikian dari 4200 bidang yang diukur hanya 2300 yang memperoleh sertifikat, jadi sebanyak 1900 bidang tanah yang diukur oleh petugas ukur tidak dapat memperoleh sertifikat, karena tidak memenuhi syarat namun dikarenakan ada pula yang telah melakukan pendaftaran tanah secara sporadis.

Hampir semua bidang tanah yang ada di Batua telah terdaftar melalui sistem pendaftaran tanah sistematis. Walaupun ada yang belum terdaftar melalui sistem ini, itu karena tidak memenuhi syarat, atau telah terdaftar sebelumnya melalui pendaftaran tanah sporadis, dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa, pelaksanaan sistem pendaftaran tanah sistematis terealisasi dengan baik di Kelurahan, Batua Kecamatan Manggala.

Adapun proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, yaitu:

1) Penyuluhan

Penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di Desa/Kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah sistematis, dengan menjelaskan tujuan serta manfaat didaftarkannya bidang tanah tersebut, syarat-syarat pendaftaran tanah, hak dan kewajiban peserta/pemohon pendaftaran tanah sistematis, prosedur pendaftaran tanah sistematis, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah sistematis.

Sasaran utama dari kegiatan penyuluhan tersebut harus dapat menciptakan partisipasi masyarakat, meningkatkan antusiasme dan kepedulian pemilik tanah untuk ikut serta sebagai peserta/pemohon pendaftaran tanah sistematis, serta menciptakan transparansi proses pendaftaran tanah sistematis.

2) Pengumpulan data Yuridis

Kegiatan pengumpulan data yuridis adalah kegiatan mengumpulkan dokumen/surat-surat bukti kepemilikan tanah dari pemilik tanah yang menjadi peserta/pemohon pendaftaran tanah sistematis. Data Yuridis ini bisa berupa Akta Jual Beli (AJB), rinci, Surat Penguasaan Fisik (SPF), kwitansi dll.

Adapun yang perlu disiapkan oleh pemilik hak/pemohon sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, yaitu:

- Alashak (Akta Jual Beli, Rinci, Surat Penguasaan Fisik, Kwitansi, BPHTB dll),
- PBB,
- Foto Copy KTP.

3) Kegiatan pengukuran untuk memperoleh data fisik

Untuk keperluan pendaftaran hak, pengukuran bidang tanah dilaksanakan setelah selesai melakukan penetapan batas berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau kuasanya dan setelah pemasangan tanda-tanda batas pada bidang yang dimohon.

Pengukuran bidang tanah tersebut dimaksudkan untuk memastikan letak objek/fisik bidang tanah. Dimana produk yang diharapkan adalah gambar ukur, peta pendaftaran, peta bidang tanah, surat ukur, dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang. Pengukuran batas bidang tanah dapat dilakukan langsung dilapangan ataupun dengan cara identifikasi titik-titik batas (delineasi batas) pada peta.

Hasil pengukuran bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dipetakan pada gambar ukur, peta bidang dan peta

pendaftaran. Tata cara pemetaan bidang tanah untuk keperluan pendaftaran tanah sistematis didasarkan kepada peraturan perundang yang berlaku dibidang pendaftaran tanah dan Standarisasi Pengukuran dan Pemetaan kadastral.

#### 4) Sidang Panitia Ajudikasi

Sidang Panitia Ajudikasi dilakukan setelah Satgas Yuridis melakukan penilaian dan pembuktian data yang telah terkumpul. Sidang Panitia Ajudikasi ini bertujuan untuk membahas pelaksanaan kegiatan berikutnya.

Dalam sidang Panitia Ajudikasi selain dihadiri oleh Panitia dan Tim Ajudikasi (satgas) juga dihadiri oleh Kepala Kantor Pertanahan atau wakil yang ditunjuk olehnya. Kepala Kantor Pertanahan berkewajiban memberikan masukan kepada Panitia Ajudikasi agar Panitia tidak keliru dalam mengambil keputusan.

#### 5) Pelaksanaan Pengumuman dan Pengesahan Pengumuman

Pengumuman dilakukan dengan menempelkan/memasang daftar dan lembaran daftar data yuridis dan data fisik disertai dengan peta bidang tanah di papan pengumuman. Pengumuman tersebut di tempel pada di Kantor Panitia Ajudikasi/Tim Ajudikasi, kantor Kelurahan, Kantor RT, dan kantor-kantor lain yang dianggap perlu, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat membaca/melihat pengumuman tersebut untuk jangka waktu selama 30 hari (1 bulan).

Pengumuman tersebut bertujuan untuk memberi kesempatan pada masyarakat untuk mengajukan keberatan/sanggahan atas data fisik maupun data yuridis yang diumumkan tersebut.

6) Pembukuan dan penerbitan sertifikat

Setelah 30 hari masa pengumuman selesai dan disahkan, Satgas Yuridis menyerahkan berkas tersebut kepada Wakil Ketua Bidang Teknis dan Diteruskan ke Wakil Ketua Bidang Yuridis masing-masing untuk diperiksa dan diteruskan kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk ditanda tangani, dan selanjutnya proses pensertifikatan dan pembukuan dapat segera di mulai. Sebagai bukti bahwa sertifikat telah diserahkan, pemegang sertifikat atau yang mewakili (kuasanya) membubuhkan tanda tangan pada berita acara penyerahan sertifikat.

3. Susunan Panitia Ajudikasi

Agar pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dapat terlaksana dengan baik, maka diperlukan adanya Tim khusus untuk mengontrol selama proses pelaksanaan pendaftaran tanah, oleh karena itu Kepala Badan Pertanahan memilih beberapa stafnya untuk menjadi panitia/tim ajudikasi selama proses pendaftaran tanah berlangsung, dengan kualifikasi yang telah disebutkan diatas.

Khusus untuk wilayah Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala Panitia Ajudikasi terdiri dari:

- 1) Ketua Panitia Ajudikasi, yaitu Josep P. Pesulima, SH

- 2) Wakil Ketua Bidang Teknis, yaitu Aprilman Usman, SH
- 3) Wakil Ketua Bidang Yuridis, yaitu Syamsuddin. K., S. SiT

Dan dibantu oleh Tim Ajudikasi yang terdiri dari Satgas:

- 1) Satgas Teknis, Yaitu
  - Mansyur, SH
  - Ramli
- 2) Satgas Administrasi, Yaitu
  - Ratnah Kinasi
  - Hamsurah, SH
  - Christoper N
- 3) Satgas Yuridis, yaitu
  - Andi Hamzah
  - Taufik
  - Muh. Djafar
  - Muh. Saleh Tika

#### 4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan informasi dan temuan yang diperoleh dari responden selama penelitian diketahui bahwa masyarakat menyambut positif adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, meskipun pada awalnya masyarakat menganggap bahwa itu hanya spekulasi pemerintah, namun pada akhirnya mereka percaya bahwa itu adalah salah satu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dibidang pertanahan, untuk memberikan

- 2) Wakil Ketua Bidang Teknis, yaitu Aprilman Usman, SH
- 3) Wakil Ketua Bidang Yuridis, yaitu Syamsuddin. K., S. SiT

Dan dibantu oleh Tim Ajudikasi yang terdiri dari Satgas:

- 1) Satgas Teknis, Yaitu

- Mansyur, SH
- Ramli

- 2) Satgas Administrasi, Yaitu

- Ratnah Kinasi
- Hamsurah, SH
- Christoper N

- 3) Satgas Yuridis, yaitu

- Andi Hamzah
- Taufik
- Muh. Djafar
- Muh. Saleh Tika

#### 4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan informasi dan temuan yang diperoleh dari responden selama penelitian diketahui bahwa masyarakat menyambut positif adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, meskipun pada awalnya masyarakat menganggap bahwa itu hanya spekulasi pemerintah, namun pada akhirnya mereka percaya bahwa itu adalah salah satu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dibidang pertanahan, untuk memberikan



kemudahan bagi masyarakat memperoleh sertifikat, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah.

Keterangan responden dimaksud, bersesuaian dengan data kuantitatif yang diperoleh melalui kuesioner. Untuk lebih jelasnya dapat diperhatikan angka-angka kuantitatif pada tabel berikut ini.

Tabel 1

Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis

Di Kelurahan Batua Kecamatan manggala, Makassar.

No	Uraian	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat efektif	14	70,00
2	Efektif	6	30,00
3	Kurang Efektif	0	0,00
	Jumlah	20	100,00

Sumber data : Hasil Kuesioner, Januari 2007

Berdasarkan data kuantitatif yang tergambar pada tabel diatas, tampak bahwa sebanyak 14 responden (70 %) yang menyatakan bahwa, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis ini sangat efektif, sedangkan yang menyatakan efektif sebanyak 6 responden (30 %), dan tidak ada responden yang menyatakan pendaftaran tanah sistematis ini tidak efektif.

Efektifitasnya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sebagai usaha untuk melakukan pensertifikatan massal dengan memberikan kemudahan-kemudahan yang tidak didapatkan pada

sistem pendaftaran tanah secara sporadik, terbukti dengan besarnya minat masyarakat mengikuti program pendaftaran tanah secara sistematis ini.

Dan bukan hanya itu pendaftaran tanah secara sistematis ini juga memberikan manfaat bagi beberapa instansi pemerintah diantaranya Dinas Perpajakan, Departemen Dalam Negeri serta Badan Pertanahan setempat itu sendiri.

Pendaftaran tanah sistematis yang diadakan di kelurahan Batua, dalam rangka pensertifikatan massal, guna memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah, sangat efektif oleh karena itu sistem pendaftaran tanah secara sistematis ini dapat dianggap berhasil, meskipun ini adalah untuk yang pertama kalinya diadakan di Sulawesi Selatan. Keberhasilan pendaftaran tanah sistematis ini tidak terlepas dari kerja keras semua pihak khususnya panitia dan tim Ajudikasi, dan untuk lebih mengetahui bagaimana respon masyarakat terhadap hasil kerja Panitia dan Ajudikasi, dapat dilihat pada angka-angka kuantitatif dalam tabel berikut ini:

Tabel 2

## Pelaksanaan Tugas Panitia Ajudikasi dan Tim Ajudikasi

No	Uraian	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat Memuaskan	6	30,00
2	Memuaskan	13	65,00
3	Kurang Memuaskan	1	5,00
	Jumlah	20	100,00

Sumber Data : Hasil Kuesioner, Januari 2007

Berdasarkan tabel di atas tampak tergambar bahwa, sebanyak 6 (30 %) responden mengatakan panitia dan tim adjudikasi dalam melaksanakan tugasnya sangat memuaskan, sedangkan 13 (65 %) responden mengatakan panitia dan tim adjudikasi dalam menjalankan tugasnya cukup memuaskan, dan sebanyak 1 (5 %) responden mengatakan kurang puas dengan hasil kerja tim dan panitia adjudikasi.

Dari data yang diperoleh diatas, dapat dikatakan bahwa Panitia dan Tim Adjudikasi dalam menjalankan tugasnya dapat dianggap berhasil, dan mengenai responden yang mengatakan kurang puas dengan hasil kerja panitia dan tim adjudikasi, itu adalah sesuatu yang wajar apa lagi pendaftaran tanah sistematik ini adalah yang pertama kalinya diadakan di Sulawesi Selatan.

Dalam melaksanakan tugasnya, panitia dan tim adjudikasi melibatkan beberapa orang dari masyarakat setempat sebagai mitra

kerja yang tentu saja memenuhi syarat, tujuannya agar masyarakat dapat mengetahui langsung bagaimana cara kerja petugas, dan juga untuk membantu petugas dalam hal memberikan informasi yang berhubungan dengan kelurahan Batua.

Untuk mengetahui seperti apa sebenarnya respon masyarakat di Kelurahan Batua, dengan dilibatkannya beberapa orang dari masyarakat dalam Tim Ajudikasi, dapat dilihat dalam angka-angka kuantitatif yang berhasil diperoleh dari responden, dalam tabel di bawah ini:

Tabel 3

Keterlibatan Anggota Masyarakat dalam Tim Ajudikasi

No	Uraian	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat Setuju	5	25,00
2	Setuju	13	65,00
3	Kurang Setuju	2	10,00
	Jumlah	20	100,00

Sumber Data : Hasil Kuesioner, Januari 2007

Data pada tabel 3 di atas, memberikan petunjuk bahwa diantara keseluruhan responden yang memberikan tanggapannya melalui kuesioner diklasifikasikan sebanyak 5 (25%) responden yang menyatakan sangat setuju dengan keterlibatan masyarakat dalam tim ajudikasi, sedangkan 13 (65%) responden setuju, dan sisanya sebanyak 2 (10 %) menyatakan tidak setuju.

Berdasarkan data di atas, pada dasarnya responden menyetujui keterlibatan masyarakat dalam tim adjudikasi, adapun yang tidak setuju dikarenakan mereka beranggapan bahwa dengan keterlibatan anggota masyarakat setempat tidak menutup kemungkinan akan adanya Kolusi dan Nepotisme, oleh karena itu keterlibatan masyarakat dalam tim adjudikasi harus benar-benar diperhatikan.

#### **B. Faktor-faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

Meskipun proses pendaftaran tanah secara sistematis di Kelurahan Batua mendapat sambutan positif dari masyarakat, bukan berarti panitia dan tim adjudikasi tidak menemukan kendala atau hambatan dalam pelaksanaannya, selama proses pendaftaran tanah sistematis berlangsung ada beberapa kendala/hambatan seperti pada saat melakukan pendataan ditemukan beberapa bidang tanah/objek, yang pemiliknya tidak berada di tempat dengan kata lain pemiliknya berada di luar kelurahan batua, sementara pemilik bidang tanah pada saat pendataan diharuskan untuk hadir guna memberikan informasi mengenai bidang tanah yang dimilikinya, diantaranya mengenai luas tanah dan batas-batasnya, karena dalam sistem pendaftaran tanah sistematis, yang menjadi acuan luas tanah adalah yang didapat pada saat pengukuran atau dengan kata lain data rill, namun hal itu dapat diatasi oleh pihak kelurahan, dengan cara menginformasikan kepada pemilik bidang tanah yang tidak berada di tempat melalui berbagai

media (radio, koran, spanduk dll) mengenai adanya pendaftaran tanah sistematis di kelurahan batua, namun jika pemilik bidang tanah tidak dapat hadir, maka pemilik bidang tanah dapat memberikan kuasa kepada orang lain secara tertulis.

Hambatan lain yang ditemukan oleh panitia dan tim adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis adalah sengketa batas, dari data yang diperoleh di kelurahan disebutkan bahwa perselisihan tentang batas bidang-bidang tanah terjadi pada saat pengukuran dikarenakan tidak adanya kesepakatan mengenai batas tanah antara pihak yang saling berbatasan, kembali dari pihak kelurahan dituntut untuk bisa memberikan solusi, dan dari pihak kelurahan/pamong desa menanganinya dengan jalan damai. Namun apabila batas suatu bidang tanah yang dalam perselisihan tidak ada kata sepakat, walaupun telah ditempuh jalan damai, maka oleh Lurah/Pamong Desa yang bersangkutan dipersilahkan untuk melakukan proses peradilan.

Sementara untuk masyarakat Batua sendiri, meskipun pada umumnya mereka senang dan menyambut baik adanya pengsertifikatan gratis ini, apalagi pada saat proses pelaksanaan pendaftaran tanah berlangsung mereka tidak mendapat kesulitan, namun masih ada beberapa masyarakat yang merasa kurang puas dengan cara kerja panitia dan tim adjudikasi terutama pada saat pengambilan sertifikat, masyarakat menilai panitia dan tim adjudikasi

dalam hal ini tidak konsisten, diulur-ulurnya waktu pengambilan sertifikat oleh panitia dan tim ajudikasi membuat masyarakat mulai berfikir akan adanya permainan dibaliknya, namun setelah dianalisis ternyata yang menjadi penghambatnya adalah karena terbatasnya tenaga ahli sementara jumlah sertifikat yang harus diselesaikan tergolong banyak, sehingga memakan waktu yang lama, hal inilah yang membuat panitia/tim ajudikasi mengulur-ulur waktu pengambilan sertifikat.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian penulis, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala tidak hanya menguntungkan bagi masyarakat Batua saja, tapi juga memberi keuntungan pada beberapa Instansi Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah sistematis yang berlangsung di Kelurahan Batua Kecamatan Manggala, mengalami beberapa hambatan, namun berhasil diatasi berkat kerjasama yang baik antara panitia adjudikasi, masyarakat dan pemerintah setempat.

#### B. Saran

Saran yang bisa penulis berikan pada pelaksanaan pendaftaran tanah selanjutnya adalah :

1. Agar pendaftaran tanah secara sistematis ini dapat berjalan lancar diharapkan kerjasama yang baik antara masyarakat, panitia/tim adjudikasi dan aparat setempat.
2. Agar panitia/tim adjudikasi bisa lebih cepat dalam melaksanakan tugasnya, diharapkan agar Badan Pertanahan menambah jumlah panitia/tim adjudikasi pada pendaftaran tanah secara sistematis selanjutnya, khususnya pada bagian administrasi.



3. Hendaknya dalam hal pengambilan sertifikat dari pihak panitia/tim adjudikasi bisa lebih konsisten, misalnya dengan memasang pengumuman resmi mengenai waktu pengabilan sertifikat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta. Reneke Cipta.
- Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria. Pertanahan Indonesia. Jilid 2*. Jakarta. Prestasi Pustakajaya.
- Boedi Harsono. 1986 *Hukum Agraria Di Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum Tanah. Cetakan Ketujuh*. Jakarta. Djambatan.
- \_\_\_\_\_ 1997. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Edisi Revisi. Jilid I. Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan.
- Effendi Parangin. 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia. Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta. Rajawali Pers.
- Hadi Setia Tunggal. 2006. *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan*. Jakarta. Harvindo.
- Haryanto T. 1981. *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*. Surabaya. Usaha Nasional.
- Parlindungan A.P. 1998. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria. Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju.
- Sudjipto. 1987. *PRONA. Persertifikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Yokyakarta. Liberty.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**  
Jalan A.P. Petta Rani No. Tlp. (0411) 868830 – 866622 - 866623  
Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan

**SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

NOMOR : 070,- 353 - 53.01

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : HASNIDAR  
Nomor Pokok : B11102860-1/Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : "ASPEK HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA MAKASSAR".  
Alamat : Jl. Toddopuli Raya Blok D2 No. 28 Makassar

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami sesuai dengan tema penelitian sejak tanggal 29 Desember 2006 s/d 29 Januari 2007, untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsinya.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Makassar, 31 Januari 2007

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA MAKASSAR  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



**M. A. PETTA RANI, A. Ptuh**  
NIP. 010 196 878.



**PEMERINTAH KOTA MAKASSAR  
KECAMATAN MANGGALA  
KELURAHAN BATUA**

Jl. Abdullah Daeng Sirua No. 326 Telp. (0411) 4880089 Makassar Kode Pos. 90233

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NOMOR : 19/KAB/B/2007

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah Kelurahan Batua Kecamatan Manggala Kota Makassar menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : HASNIDAR  
Nomor Pokok : B11102860-1/Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : " ASPEK HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK MENURUT PP NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA MAKASSAR "  
Alamat : Jl. Toddopuli Raya Blok D2 No. 28 Makassar

Telah mengadakan penelitian di Kelurahan Batua Kecamatan Manggala Kota Makassar sesuai dengan tema penelitian sejak tanggal 4 Januari s/d 4 Februari 2007, untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsinya.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, Februari 2007

LURAH,

